

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 540/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliari in Sedriano, via Cesare Pavese n. 7 - via Donatori di Sangue snc



INDICE SINTETICO

Dati catastali (catasto fabbricati)

CORPO A

Bene in Sedriano Via Cesare Pavese n. 7 piano 1-S1
categoria: **A/3** [abitazione di tipo economico]
dati identificativi: foglio **8**, particella **302**, subalterno **4**

CORPO B

Bene in Milano Via Donatori di Sangue snc piano S1
categoria: **C/6** [autorimessa]
dati identificativi: foglio **8**, particella **302**, subalterno **56**

Stato occupativo

CORPO A, CORPO B

Libero

Contratti di locazione in essere

CORPO A, CORPO B

Nessuno (con riserva, esito Agenzia Entrate non pervenuto)

Conformità urbanistica edilizia

CORPO A, CORPO B

Stato dei luoghi conforme

Conformità catastale

CORPO A, CORPO B

Stato dei luoghi conforme

Comproprietari

Nessuno oltre alla debitrice

Stima del bene al netto delle decurtazioni

CORPO A da libero: € **120.000,00** proprietà intera quota

CORPO B da libero: € **13.300,00** proprietà intera quota

Per complessivi € **133.300,00**

LOTTO UNICO

(CORPO A: appartamento con cantina - CORPO B: autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Sedriano, unità immobiliari in palazzina costituita da quattro e cinque piani fuori terra, oltre a piano interrato con cantine ed autorimesse, ingresso pedonale da via Cesare Pavese n. 7 e carraio da via Donatori di Sangue snc.

CORPO A

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali oltre servizi, due balconi e vano di cantina al piano interrato.

CORPO B

Autorimessa al piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

CORPO A, CORPO B

Pignoramento del 23/07/2020 trascritto il 27/11/2020 ai nn. 18474/12136 gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di _____, nata a _____ il _____, c.f. _____ (**all. 1**), legalmente separata all'atto di assegnazione;

Pignoramento del 26/04/2021 trascritto il 26/07/2021 ai nn. 15398/10507 gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di _____, nata a _____ il _____, c.f. _____ (**all. 2**), legalmente separata all'atto di assegnazione;

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Sedriano come segue (*all. 3*)

CORPO A

Dati identificativi: foglio **8**, particella **302**, subalterno **4**;

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 5,5 vani; sup. catastale totale 86 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 82 mq; rendita € 369,27

indirizzo: Comune di Sedriano, Via Cesare Pavese sc, piano 1-S1 scala A.

CORPO B

Dati identificativi: foglio **8**, particella **302**, subalterno **56**;

dati classamento: cat. **C/6**; classe 3; consistenza 16 mq, rendita € 35,53

indirizzo: Comune di Sedriano, Via Donatori di Sangue sc, piano S1.

1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

CORPO A

dell'appartamento: altra unità immobiliare proprietà di terzi e vano scala (B) e ascensore comune, area comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi e vano scala (A) e ascensore comune, Via Cesare pavese;

della cantina: altra cantina di proprietà di terzi, autorimessa di proprietà di terzi, corridoio di accesso comune su due lati.

CORPO B

autorimessa di proprietà di terzi, corsello comune, altra autorimessa di proprietà di terzi, corsello comune.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione

Nessuna discrepanza nell'identificazione dei beni nell'atto di pignoramento ed alle relative note di trascrizione del 27/11/2020 ai nn. 18474/12136 e del 26/07/2021 ai nn. 15398/10507 gravante sul diritto di **proprietà** dei beni per la **quota di 1/1** a carico di _____, c.f.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Principali collegamenti viabilistici: nelle vicinanze della SS11 strada statale 11 Padana Superiore.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 4)

Stabile di quattro e cinque piani fuori terra oltre a piano interrato ad autorimesse e cantine, edificato negli anni '90.

- facciate: zoccolo rivestito in lastre di pietra, intonaco ai piani superiori;
- accesso da strada: da Via Cesare Pavese;
- accesso allo stabile: dal portico, portoncino in metallo e vetro;
- androne comune vano scale: pianerottoli in pietra;
- scale: rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: molto buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4)

In Comune di Sedriano, unità immobiliari in palazzina costituita da quattro e cinque piani fuori terra, oltre a piano interrato con cantine ed autorimesse, ingresso pedonale da via Cesare Pavese n. 7 e carraio da via Donatori di Sangue snc.

CORPO A - Appartamento

- esposizione: doppio affaccio est ed ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente in legno tamburato finitura color noce;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica nei bagno e in cucina;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente tipologia audio;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo, caldaia installata in cucina;
- termosifoni: in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia di cui sopra;
- servizio igienico 1: con luce naturale, dotato di lavabo, vasca, vaso igienico, bidet;
- servizio igienico 2: dotato di lavabo, doccia, vaso;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,71m circa;
- condizioni generali: in buono stato manutentivo.

Cantina

- porta di accesso: a battente in lamiera zincata;
- pareti: blocchetti di cemento;
- pavimento: lisciata di cemento;
- altezza: 2,39 m circa;

CORPO B - Autorimessa

- porta di accesso: basculante in lamiera zincata;
- pareti: blocchetti di cemento;
- pavimento: lisciata di cemento;
- altezza: 2,39 m circa;

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Il bene in Comune di Sedriano identificato al foglio 8, mappale 302, sub. 4, risulta censito al catasto energetico con Attestato di prestazione energetica APE_1520400001013, registrato il 15/01/2013 e valido fino al 15/01/2023, ove viene indicato come fabbisogno per la climatizzazione invernale il valore di 123.58 kWh/m²a (**all. 5**).

CORPO B

Il bene di cui al corpo B non è soggetto a certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo ai beni (**all. 6**), unitamente al custode giudiziario, è avvenuto in data **22/11/2021** alle ore 11:00 circa. L'accesso è stato consentito dal sig. Michele Violante, marito della sig.ra _____, debitrice.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In merito all'esistenza di contratti di locazione registrati in essere, aventi i beni pignorati ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate in data 12/01 u.s. e al momento della stesura della presente relazione non è pervenuto esito (**all. 7**).

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 26/07/2021 (**all. 8**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all.9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10, all.11, all. 12**) eseguite il 03/02/2022, risulta quanto segue:

4.1. Proprietà attuale

CORPO A e CORPO B

Proprietà per la quota di 1/1 di _____, nata a _____ il 4/08/1962, c.f. _____, legalmente separata all'atto di assegnazione, in autentica del Notaio GROSSI Mario di Corbetta (**all. 9**) in data 7/05/1997 n. 93752 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 5/06/1997 ai nn. 6970/4752 a carico della COOPERATIVA EDILIZIA SOLARIS SRL con sede in Milano, Via Inganni n. 93.

4.2. Precedenti proprietà

CORPO A e CORPO B

Proprietà dell'esecuta per titolo anteriore al ventennio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 26/07/2021 (**all. 8**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all.9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10, all.11, all. 12**) eseguite il 03/02/2022, risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna.
- **Misure Penali**
nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuno/a.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 – 11° comma della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 tra il Comune di Sedriano, il C.I.M.E.P. (CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE) e la Cooperativa Edilizia Solaris S.R.L., per la cessione in proprietà di un'area inclusa nel vigente Piano di Zona consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del Comune di Sedriano.

Convenzione di cui all'atto del 12 ottobre 1994 nn. 86639/9699 di rep. del Notaio Grossi Mario di Corbetta (**all. 13**), con la quale la COOPERATIVA EDILIZIA SOLARIS si obbligò ad edificare una palazzina a totale destinazione residenziale da assegnarsi ai propri soci in proprietà.

Si segnala che il passaggio di proprietà successivo a quello determinato dal Decreto di trasferimento, dovrà rispettare le condizioni di cui alla Convenzione che decade nell'ottobre 2024.

Seguono alcuni articoli salienti della Convenzione.

Articolo 7: “Gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti assegnati/e dalla Cooperativa non possono essere alienati/e a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 5 anni dalla data di prima assegnazione.

Su richiesta motivata e comprovata degli assegnatari, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti; la stessa facoltà è ammessa per il subentrante.

Trascorsi i 5 anni di cui al 1° comma, o il minor tempo nei casi di deroga, la cessione degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica popolare.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti, successivi al primo, dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- *al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella*
 - o *da 0 a 5 anni: 0%;*
 - o *da 5 a 10 anni, fino al 5%;*
 - o *da 10 a 20 anni, fino al 10%;*
 - o *da 20 a 30 anni, fino al 20%;*
 - o *oltre 30 anni, fino al 30%;*

Nel caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

Gli assegnatari di alloggi, autorimesse e posti auto coperti realizzanti/e dalla Cooperativa che ottengano la deroga al divieto di alienabilità prima del termine previsto, sono tenuti a cedere gli stessi/le stesse prioritariamente a soci della Cooperativa, purché non ancora assegnatari di altri alloggi ed autorimesse o posti auto coperti ed in possesso dei requisiti soggettivi richiesti.

Per quanto riguarda le autorimesse o posti auto coperti eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi, le stesse/gli stessi potranno essere cedute/i anche ad altri nuclei famigliari, purché proprietari di un alloggio nell'edificio realizzato dalla Cooperativa, a condizione che, alla fine, non risultino proprietari di più di n. 2 (due) autorimesse o posti auto coperti, oltre all'autorimessa o posto auto coperto di pertinenza dell'alloggio di riferimento. [...omissis...]. Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura dei soci assegnatari della Cooperativa o dei loro aventi causa.

La mancata osservanza delle sovra estese pattuizioni da parte della Cooperativa o dei suoi aventi causa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 9”.

Articolo 8: *“Gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti che la Cooperativa realizzerà sull'area trasferita in proprietà potranno essere assegnati in proprietà a soci aventi i seguenti requisiti:*

- a.** *essere cittadini Italiani;*
- b.** *avere la residenza o in alternativa svolgere abitualmente attività lavorativa nei Comuni aderenti al C.I.M.E.P. o in uno dei seguenti Comuni confinanti con il Comune di Sedriano: Vittuone, Arluno, Cisiliano.*
- c.** *non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nei Comuni di cui al precedente punto b, a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani. [...omissis...]*”.

In forza della medesima Convenzione è stabilito inoltre che

“le autorimesse, i posti auto coperti, nel rapporto di una per alloggio, costituiscono pertinenze degli alloggi cui sono riferiti e non possono essere assegnate dalla Cooperativa separatamente dagli alloggi stessi. Tale vincolo permane anche in caso di successive cessioni da parte dei singoli soci assegnatari.

Le autorimesse, e /o posti auto coperti, in quanto eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi, costituiscono pertinenze dell'edificio in cui si trovano, nel senso che devono essere assegnati esclusivamente ai soci assegnatari degli alloggi ini realizzati, ma possono, poi, essere ceduti separatamente degli alloggi stessi cui sono riferiti.

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

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pavia in data 11/04/2005 ai nn. 6369/1746, derivante da mutuo fondiario, atto in data 25/03/2005 Notaio Rampolla Stefano n. 17538/4542 di repertorio, per complessivi € 139.500,00

a favore:

BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano (MI), c.f. 00799960158 (ora Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino)

contro:

gravante:

sulla **quota di 1/1** del diritto di **proprietà** sui beni in Comune di Sedriano, identificati al foglio 8, particella 302, subalterni 4 e 56, oggetto di stima.

- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pavia in data 23/03/2010 ai nn. 5302/1157 pubblico ufficiale Equitalia Esatri spa repertorio 60035/68 del 19/03/2010, per complessivi € 306.775,90

a favore:

EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano (MI), c.f. 09816500152

contro:

gravante:

sulla **quota di 1/1** del diritto di **proprietà** sui beni in Comune di Sedriano, identificati al foglio 8, particella 302, subalterni 4 e 56, oggetto di stima.

- **Pignoramento** trascritto in data 27/11/2020 ai nn. 18474/12136 in forza di atto giudiziario emesso in data 23/07/2020 rep. 10450

a favore:

CONDOMINIO SOLARIS, con sede in Sedriano (MI), c.f. 93013910158

contro:

gravante:

sulla **quota di 1/1** del diritto di **proprietà** sui beni in Comune di Sedriano, identificati al foglio 8, particella 302, subalterni 4 e 56, oggetto di stima.

- **Pignoramento** trascritto in data 26/07/2021 ai nn. 15398/10507 in forza di atto giudiziario emesso in data 26/04/2021 rep. 6503

a favore:

CONDOMINIO SOLARIS, con sede in Sedriano (MI), c.f. 93013910158

contro:

gravante:

sulla **quota di 1/1** del diritto di **proprietà** sui beni in Comune di Sedriano, identificati al foglio 8, particella 302, subalterni 4 e 56, oggetto di stima.

Altre trascrizioni

Nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobili e per nominativo e rispetto alla certificazione notarile in atti, non si rilevano ulteriori gravami, ad esclusione del pignoramento di cui sopra del 23/07/2020 rep. 10450.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale (all. 14, all. 15)

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui sono ubicati i beni oggetto di stima era amministrato dallo STUDIO POGGIAGHI, con sede in Sedriano, Via Fagnani n. 4. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore del condominio che ha fornito la situazione contabile della parte debitrice rispetto ai beni pignorati, resoconto cui si rimanda e che si riassume brevemente come segue:

- | | |
|---|---------------|
| - spese medie annue gestione ordinaria dei beni | € 1.650,00; |
| - spese straordinarie deliberate | sì, in corso; |

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli, dotazioni condominiali, informazioni utili

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

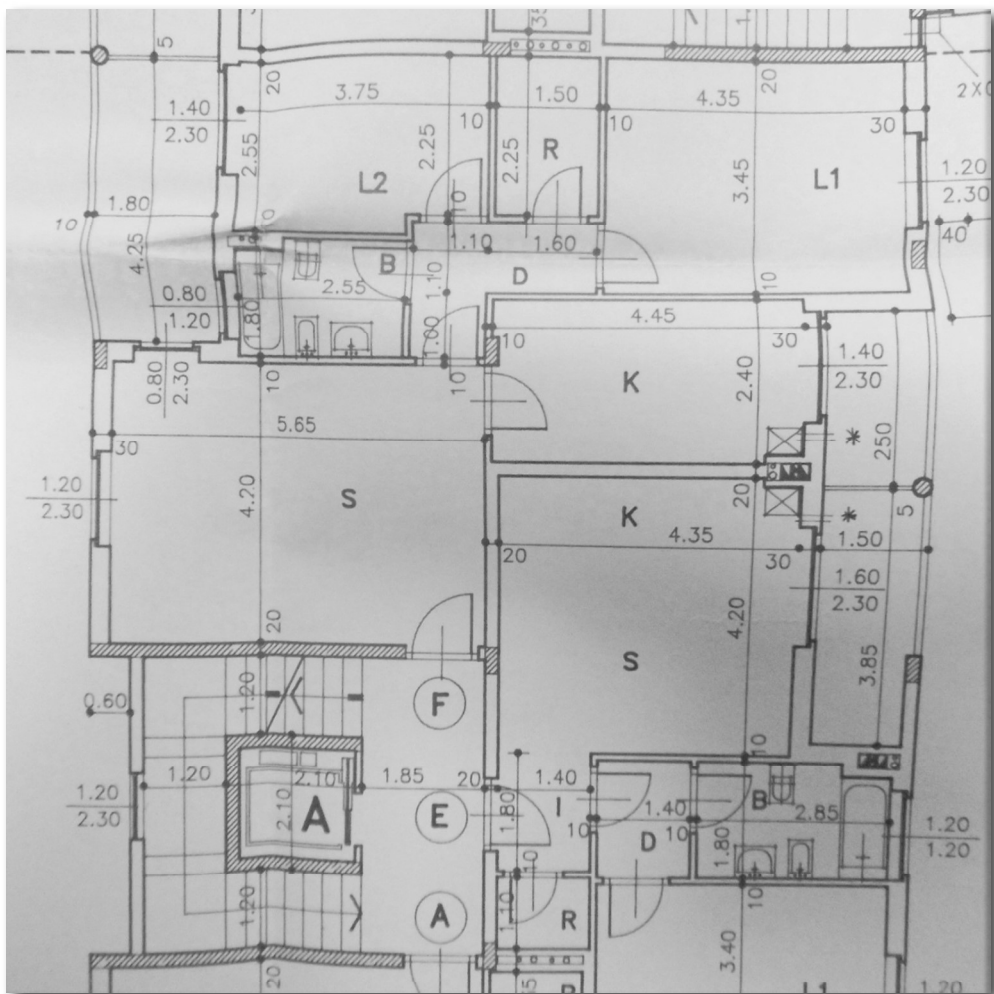
Sono garantiti i requisiti di abitabilità e visitabilità.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Documentazione visionata presso gli Uffici preposti

- **Concessione Edilizia n. 128** protocollo 3979 del **20/10/1994 (all. 18)**, rilasciata alla COOPERATIVA EDILIZIA SOLARIS a.r.l. "*per la costruzione di fabbricato residenziale*"
- Collaudo dei cementi armati del 28/07/1995 (**all. 19**)
- **Concessione Edilizia n. 128bis** protocollo XXX del **22/10/1996 (all. 20)**, rilasciata alla COOPERATIVA EDILIZIA SOLARIS a.r.l. "*per variante alla C.E. n. 128 del 1994*"
- Certificazioni degli impianti (**all. 21**)
- Richiesta **certificato di abitabilità** del 5/11/996 (**all. 22**)

APPARTAMENTO "F"



CANTINA N. 34 - AUTORIMESSA N. 5



7.2. Conformità urbanistica ed ediliziaCORPO A, CORPO B

Al sopralluogo l'appartamento e il box risultavano **conformi** ai titoli edilizi di cui al precedente punto 7.1.

7.3. Conformità catastaleCORPO A, CORPO B

Al sopralluogo l'appartamento e il box risultavano **conformi** alle planimetrie catastali presentate in data 27/05/1996.

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Nessuna regolarizzazione necessaria.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Nessuna regolarizzazione necessaria.

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata confrontando le planimetrie catastali ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

COPRO A destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	81,5	100%	81,5
balconi	mq.	12,0	30%	3,6
cantina	mq.	3,5	25%	0,9
		97,0		86,0
		mq. lordi		mq. commerciali

COPRO B destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
autorimessa	mq.	17,5	100%	17,5
		17,5		17,5
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA**9.1. Criterio di stima:**

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definiti, 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

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia
- Ufficio tecnico del Comune di Sedriano
- Agenzie immobiliari

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all' Agenzia del Territorio)

periodo: 1° semestre 2021

Comune: Sedriano

abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale

valori di mercato (€/mq): da 1.000,00 a 1.400,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo

valori di mercato (€/mq): da 1.400,00 a 2.100,00

box in stato conservativo normale

valori di mercato (€/mq): da 650,00 a 1.000,00

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi

periodo: 1° semestre 2021 (Provincia settore ovest) Sedriano

centro - appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio

valori di mercato (€/mq): da 800,00 a 1.450,00

centro - appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valori di mercato (€/mq): da 550,00 a 850,00

centro - box (a corpo) da 12.000€ a 16.000€

periferia - appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio

valori di mercato (€/mq): da 750,00 a 1.350,00

periferia - appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valori di mercato (€/mq): da 500,00 a 800,00

periferia - box (a corpo) da 11.000€ a 15.000€

9.3. Valutazione:

CORPO A	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento con cantina	A/3	86	1.500	€ 129.000,00

CORPO B	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore a corpo	valore complessivo
autorimessa	C/6	17,5	14.000,00 €	€ 14.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO (CORPO A appartamento con cantina)	€ 129.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 6.450,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (media spese ordinarie x biennio)	-€ 3.300,00
valore del bene al netto delle decurtazioni	€ 119.250,00

• Valore LOTTO (CORPO B autorimessa)	€ 14.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 700,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (media spese ordinarie x biennio)	€ 0,00
valore del bene al netto delle decurtazioni	€ 13.300,00

NOTA: le spese condominiali sono state detratte dalla stima del CORPO A.

9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato 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 sui beni e non espressamente considerati dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione. Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento dei beni arrotondato:

Comune di SEDRIANO via Cesare Pavese n. 7 - via Donatori di Sangue snc

CORPO A - foglio **8**, particella **302**, subalterno **4** (appartamento con cantina)

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1: € 120.000,00

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1: //

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)

Comune di SEDRIANO via Cesare Pavese n. 7 - via Donatori di Sangue snc

CORPO B - foglio **8**, particella **302**, subalterno **56** (autorimessa)

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1: € 13.300,00

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1: //

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)

NOTA: per completezza d'informazione la scrivente ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Sedriano il calcolo del prezzo massimo di vendita calcolato come da Convenzione (**all.16**). Al momento della stesura della presente relazione la sottoscritta sta attendendo esito in merito.

11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 07.02.2022

l'esperto nominato



ELENCO ALLEGATI

- all. 1. nota di trascrizione del pignoramento del 27/11/2020
- all. 2. nota di trascrizione del pignoramento del 26/11/2021
- all. 3. documentazione catastale
- all. 4. documentazione fotografica
- all. 5. APE (fac-simile Attestato Prestazione Energetica)
- all. 6. verbale di sopralluogo
- all. 7. istanza esistenza contratti registrati presso Agenzia Entrate
- all. 8. certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
- all. 9. titolo di provenienza
- all. 10. ispezione ipotecaria elenco sintetico formalità per immobile corpo A (appartamento)
- all. 11. ispezione ipotecaria elenco sintetico formalità per immobile corpo B (autorimessa)
- all. 12. ispezione ipotecaria elenco sintetico formalità per nominativo
- all. 13. convenzione del 12/10/1994 Coop Solaris
- all. 14. documentazione amministrazione condominiale
- all. 15. regolamento condominiale
- all. 16. richiesta prezzo massimo di vendita
- all. 17. verifica requisiti assegnatari
- all. 18. Concessione Edilizia n. 128/93 del 20.10.1994
- all. 19. collaudo dei cementi armati
- all. 20. Concessione Edilizia n. 128_93bis del 22.10.1996 VARIANTE
- all. 21. certificazioni impianti
- all. 22. richiesta rilascio certificato di abitabilità
- all. 23. nomina in sostituzione, rinunce, quesito conferito all'esperto
- all. 24. giuramento dell'esperto

Attestazione invio della relazione di stima alle parti