

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1033/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA - INTEGRAZIONE

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Bresso (MI), via Contardo Ferrini n. 28



PREMESSA

In data 08/01/2022 il sottoscritto ha provveduto a consegnare la relazione di stima relativa al bene oggetto di pignoramento alle parti e a depositare la predetta relazione in PCT;

In data 01/02/2022, il Custode Giudiziario Avv. Raffaella Ricci ha depositato la prima relazione al GE relativa alla esecuzione immobiliare in oggetto;

In data 03/02/2022, il Custode Giudiziario Avv. Raffaella Ricci ha segnalato al GE quanto dichiarato dalla debitrice _____ occupante del bene, in sede di sopralluogo, relativamente alla presenza nel proprio terrazzo di proprietà di non meglio precisate problematiche di infiltrazione;

In data 07/02/2022 il GE dott.ssa Idamaria Chieffo ha richiesto al sottoscritto di fornire eventuali ulteriori chiarimenti e/o integrazioni, previo nuovo sopralluogo, se necessario, per accertare la presenza di infiltrazioni così come lamentate e riconducibili all'immobile pignorato, anche con documentazione fotografica, e di stimare gli eventuali costi per la eliminazione della causa delle infiltrazioni.

In data 12/02/2022 lo scrivente si è nuovamente recato sui luoghi oggetto di esecuzione immobiliare, alla presenza della debitrice _____ per effettuare i rilievi richiesti.

DESCRIZIONE DEI BENI

Nel corso di tale sopralluogo lo scrivente ha effettuato rilievo fotografico del terrazzo, alla presenza della debitrice, la quale ha segnalato la presenza di infiltrazioni d'acqua nel terrazzo in corrispondenza della porzione in lastre pedonali in vetrocemento (vedasi fotografie), che generano ammaloramenti nel locale sottostante il terrazzo di proprietà.

Inoltre la debitrice ha segnalato allo scrivente la presenza di ammaloramenti su una parete del vano scala comune al piano interrato (vedasi fotografie).

In relazione alla problematica del terrazzo, lo scrivente ha rilevato la presenza di cavillature e fessurazioni nella porzione suindicata del terrazzo stesso (*estradosso*) laddove visionabili, in corrispondenza dei giunti tra le lastre in vetrocemento e le piastrelle di ceramica e tra le due lastre in vetrocemento, che potrebbero generare problemi di tenuta all'acqua per mancanza di adeguata impermeabilizzazione e/o sigillatura, e dunque infiltrazioni, al piano sottostante; tuttavia non essendo stato possibile accedere e dunque accertare o meno la presenza di ammaloramenti nel soffitto del piano sottostante (*intradosso*) e/o in altri punti, di fatto non è possibile esprimersi sulla presenza di danni e/o vizi.

Ciò detto, appare necessario poter visionare il locale sottostante il terrazzo ed effettuare successivamente, se riscontrati eventuali segni di ammaloramento, indagini per individuare la causa degli stessi.

Non è pertanto possibile in questa fase stimare e/o ipotizzare i costi di ripristino degli eventuali danni e /o vizi, né i costi per la eliminazione delle cause delle eventuali infiltrazioni d'acqua.

In relazione alla problematica della parete del piano interrato, si evidenzia che la stessa non fa parte del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

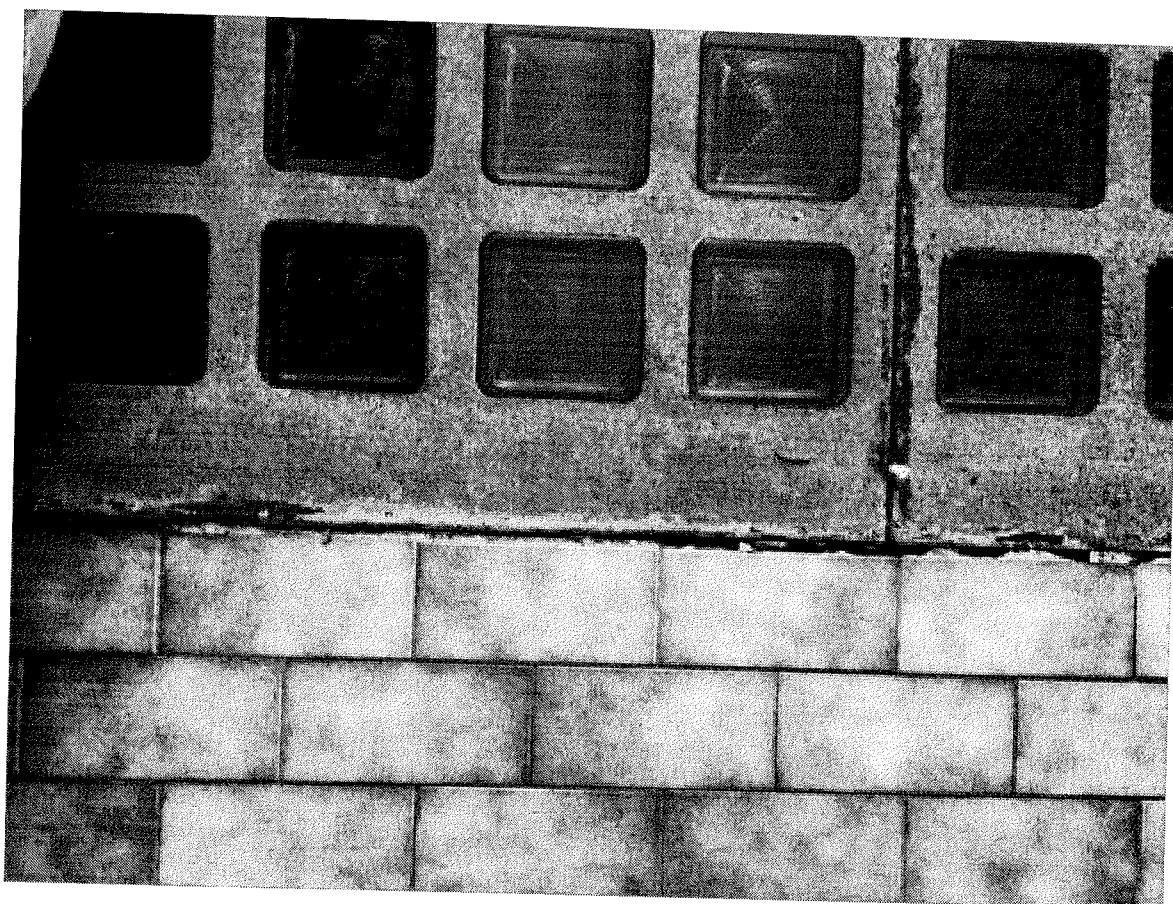
Si segnala, ad ogni modo, che nella valutazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare, è prevista una riduzione del valore per adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

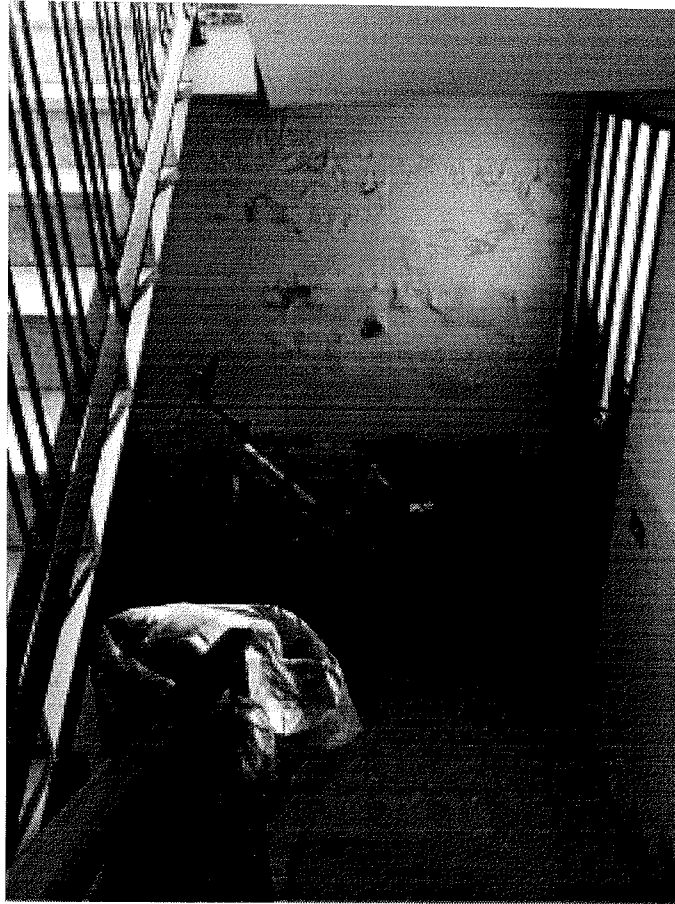
Si rimanda quindi alla relazione già depositata per tutti gli aspetti considerati per la stima, tenendo conto che il valore dell'immobile non subisce variazioni rispetto a quanto considerato, e alla valutazione di cui al capitolo successivo.

FOTOGRAFIE









VALUTAZIONE

Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	61,0	€ 1.900,00	€ 115.900,00
				€ 115.900,00

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	€ 115.900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.795,00
• 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 - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'aert. 568 cpc - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 110.105,00
arrotondato	€ 110.000,00

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

Nessuna criticità ostativa alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando le verifiche mediante opportuni rilievi ed indagini, se necessarie, come sopra indicato, per la presenza di eventuali vizi e/o danni da infiltrazioni d'acqua nel locale sottostante il terrazzo di proprietà, in corrispondenza delle lastre pedonali in vetrocemento.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente integrazione alla relazione di stima a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al creditore precedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo E-mail.

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 osservanza.

Milano, li 14/02/2022

l'Esperto Nominato
Arch. Fabio Ugo Ramella