

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare

contro

R.G.E. 705/15

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni



ELABORATO PERITALE

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503*

Via Carlo Tenca n. 22 – 20124 Milano

Telefono 02/6693402

e-mail: studiotecnico@gmb.fastwebnet.it

studiotecnicoberardini@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Esperto: Geom. Michele Berardini

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

- premesse ed atto di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobile pignorato e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria del bene (con superficie commerciale e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobile libero e occupato e relativi prezzi base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico

In comune di Limbiate (MB) via Bramante n. 8: appartamento al piano sesto con annesso vano cantina al piano seminterrato

N.C.E.U. Foglio 41 mappale 130 subalterno 709

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: si lascia al G.E. ogni valutazione in merito allo stato occupativo, stante quanto riscontrato in sede di sopralluogo e l'esistenza di un contratto di locazione del 2013, come meglio specificato al capitolo 3

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 70.000,00 / €. 66.500,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 49.000,00 / €. 46.550,00

**Bene immobile sito in comune di Limbiate (MB)
via Bramante n. 8 – Lotto unico**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano Via C. Tenca civico 22, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con provvedimento del G.E. dott.ssa Maria Gabriella Mennuni in data 16/5/2016 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 24/5/2016. Con lo stesso provvedimento veniva nominato custode giudiziario l'Avv. Anna Rita Borri.

Lo scrivente in data 1/6/2016 ha dato comunicazione con mail dell'incarico ricevuto al custode giudiziario, fornendo immediata disponibilità per il sopralluogo da eseguirsi.

Il sopralluogo è stato fissato dal custode giudiziario inizialmente per il giorno mercoledì 8/6/2016 alle ore 16,00 presso l'immobile oggetto di causa sito in Limbiate (MB) via Bramante n. 8

In tale sede oltre al sottoscritto erano presenti, il custode giudiziario [REDACTED], e si è potuto accedere solo alla cantina pertinenziale (trovata aperta) in quanto nessuno ha aperto la porta dell'appartamento pignorato, nonostante contatti presi dal custode giudiziario qualche giorno prima con occupante presente.

A seguito della successiva autorizzazione del G.E. ad eseguire quanto necessario, in risposta all'istanza presentata dal custode giudiziario che comunicava l'impossibilità di accesso, quest'ultimo ha fissato ulteriore sopralluogo per il giorno venerdì 7/10/2016 alle ore 9,00.

In tale sede oltre al sottoscritto erano presenti, il custode giudiziario con il fabbro e la polizia locale nonché [REDACTED] che doveva controllare la situazione stante, come dalla stessa dichiarato, lamentate infiltrazioni d'acqua nell'appartamento di terzi sottostante, e di cui lo scrivente non ha conoscenza.

Erano altresì presenti due soggetti occupanti, vedi capitolo 3 "Stato di occupazione", i quali hanno consentito l'accesso interno all'appartamento pignorato.

Il sottoscritto ha consegnato a questi ultimi raccomandata a mano per la proprietà, con comunicazione dell'incarico ricevuto e contestuale richiesta di informazioni e documenti.

Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato il sopralluogo tecnico e fotografico presso

l'immobile oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEL BENE PIGNORATO

Atto di pignoramento in data 27/3/2015

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 14/5/2015 ai n.ri 44604/29598

A favore:

Contro:

quota 1/2 proprietà

quota 1/2 proprietà

intera proprietà: in comune di Limbiate via Bramante n. 8, appartamento al piano sesto con annessa cantina al piano seminterrato, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 41 mappale 130 subalterno 709 cat. A/3 cl. 2 vani 5.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO

Lotto unico - intera proprietà: in comune di Limbiate (MB) – frazione Pinzano – via Bramante n. 8, appartamento al piano sesto di due locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Coerenze appartamento da nord in senso orario: cortile comune, balcone comune, vano scala comune, vano ascensore, corridoio comune, altra unità, cortile comune.

Coerenze cantina da nord in senso orario: cortile comune, corridoio comune, altra cantina, corridoio comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **80,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:

intestazione:

quota 1/2 proprietà

quota 1/2 proprietà

censimento:

Foglio 41 – mappale 130 – subalterno 709 – via Donato Bramante n. 8 – piano 6/S1 – categoria A/3 – classe 2 – vani 5 – superficie catastale totale mq. 81 / totale escluse aree scoperte mq. 80 – rendita €. 258,23.

(in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 26/5/2005 prot. MI0420497 già ex sub. 90 parte).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Limbiate (MB) – frazione Pinzano – via Bramante n. 8.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Limbiate, località sita a nord della provincia di Milano lungo la Strada Provinciale n. 44 bis denominata Comasina.

La via Bramante si trova nella frazione Pinzano nella zona sud del paese al confine con il comune di Senago.

Caratteristiche

Il civico 8 è parte di un complesso immobiliare costituito da quattro edifici simili contigui (civici 2-4-6-8 e che risultano essere quattro differenti Condomini), edificato verso la fine degli anni Sessanta.

Il fabbricato al civico 8, che risulta essere quello in testa in lato ovest, si eleva per sette piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano sottotetto.

La struttura portante è in c.a. con tamponature in muratura; le facciate sono tinteggiate in intonaco civile e parzialmente rivestite in pietrisco, oltre zoccolatura in pietra; i balconi hanno parapetto in profilato di ferro; il tetto a falde inclinate ha copertura in lamiera. Dispone di area cortilizia recintata adibita a giardino e con passaggi pedonali, accessibile da cancelletti pedonali che si aprono sulla stradina carrabile intorno al complesso residenziale e che di fatto risulta essere una diramazione della via Bramante. Dal cortile tramite un portone in alluminio e vetro si accede all'androne comune, dotato di rampa di scala che collega il piano terreno con il piano rialzato, e nel quale si riscontra pavimento in marmo e pareti tinteggiate.

L'unico corpo scala è dotato di impianto ascensore corrente in vano proprio, accessibile dal piano rialzato. Risulta anche impianto citofonico.

Il vano scala presenta: pianerottoli pavimentati in marmo; pareti tinteggiate; scala rivestita in marmo; ringhiera in profilato di ferro.

Il fabbricato risulta in sufficienti condizioni pur necessitando di adeguati interventi di manutenzione.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

Al piano sesto risultano quattro appartamenti, tra cui quello oggetto di stima composto da: soggiorno, camera, cucina, bagno, ripostiglio e disimpegni oltre balcone. Attualmente rispetto all'origine, risulta quanto segue: il soggiorno è utilizzato come camera; l'originaria camera è stata ridotta di superficie; il disimpegno d'ingresso è stato ampliato ed è impropriamente utilizzato come soggiorno; il bagno è stato ampliato.

Lo stato di fatto non regolare dovrà comunque esser modificato, come meglio indicato al capitolo 4.3.

L'abitazione prospetta su due fronti ortogonali, ovvero sul cortile comune, ed il balcone è accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina.

In tutto l'appartamento i pavimenti sono in ceramica e le pareti sono tinteggiate; solo nella cucina e nel bagno le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica. Il balcone è pavimentato in ceramica.

Nel bagno sono in opera: vasca, piatto/box doccia, lavandino, bidet e w.c. (quest'ultimo con passo rapido privo di maniglia).

Tale servizio ha per la maggior parte quota rialzata rispetto al pavimento dell'abitazione, e risulta pertanto un gradino tra tale zona e l'ex antibagno ora incorporato. Si rileva anche una spalletta in muratura rivestita in ceramica che delimita un lato del box doccia. I serramenti interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro singolo protetti da avvolgibili in plastica (la malconcia portafinestra della cucina è priva di elemento oscurante). La porta d'ingresso è in legno e priva di blindatura.

Il riscaldamento autonomo, con caldaia murale posizionata nella cucina, è diffuso da radiatori (manca il radiatore della cucina).

L'altezza dei locali è pari a circa m. 3,00 (di poco minore nella zona rialzata del bagno). In alcune zone si riscontrano evidenti formazioni di muffe probabilmente causate da umidità e/o ponti termici.

Si riscontrano delle piastrelle del pavimento danneggiate.

Considerato quanto esposto dall'impresa del Condominio in sede di sopralluogo, risulterà anche necessario controllare l'impianto idraulico del bagno e riparare situazioni che possano causare (od hanno già causato) infiltrazioni d'acqua in altre proprietà, e di cui lo scrivente non ha conoscenza.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma nonché da completare e/o riparare, risulta in scarse condizioni e necessita pertanto di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.).

All'appartamento è annesso un vano cantina al piano seminterrato che presenta: porta in ferro; pavimento in cemento; pareti intonacate; finestrella in ferro e vetro; altezza circa m. 3,00; scarse condizioni.

2.3. Calcolo superficie commerciale

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	709	appartamento	6	76,70	100%	76,70
unico	709	balcone	6	4,00	30%	1,20
unico	709	cantina	S1	6,50	25%	1,63

Totale superficie commerciale circa mq.

79,53

Totale superficie commerciale arrotond. circa mq.

80,00

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Al fine di fornire indicazioni con riferimento agli immobili pignorati circa la presenza o meno della certificazione energetica e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici (in base a quanto disposto dalle normative vigenti in materia), lo scrivente ha provveduto a formulare specifica richiesta in tal senso sia all'Amministrazione del Condominio per quanto riguarda l'intero stabile, sia alla proprietà esecutata per quanto riguarda l'unità immobiliare pignorata.

L'Amministrazione del Condominio non ha fornito alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto, dichiarando di non essere in possesso di certificazioni impianti, così come la proprietà esecutata per quanto riguarda l'immobile pignorato.

Stante quanto verificato l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente sprovvista di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

Stante quanto accertato dal custode giudiziario in sede di sopralluogo l'abitazione è risultata occupata [REDACTED]

[REDACTED] (allo scrivente non è dato sapere se l'unità immobiliare sia abitata anche da altri soggetti).

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate sui nominativi dei proprietari esecutati è risultato un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria, avente come oggetto l'appartamento pignorato, stipulato il 8/10/2013 tra [REDACTED]

[REDACTED] della durata di anni quattro con decorrenza dal 1/11/2013 e scadenza il 31/10/2017 (con rinnovo per altri quattro anni salvo diniego o recesso, come indicato nello stesso contratto), registrato all'Agenzia delle Entrate di Saronno in data 11/11/2013 al n. 4343 serie 3 (qui allegato).

Si evidenzia che la registrazione del suddetto contratto, verificata presso l'Agenzia delle Entrate, è avvenuta **in data precedente** rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto.

Per il suddetto contratto di locazione lo scrivente ha eseguito le opportune verifiche di mercato in termini di locazioni per immobili simili, ritenendo congruo il canone di locazione annuo pari a €. 5.000,00.

Lo scrivente ha provveduto a stimare l'immobile in oggetto considerandolo sia come libero che come occupato, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo dello stesso.

Si allega certificato di residenza alla cancellazione del [REDACTED] rilasciato dal Comune di Limbiate, nel quale risulta che lo stesso era residente in tale comune sino alla data di cancellazione avvenuta il 13/11/2013 per irreperibilità.

L'altro [REDACTED] non risulta nella banca dati dell'anagrafe del Comune di Limbiate.

Per il soggetto indicato come conduttore nel suddetto contratto di locazione si allega certificato contestuale di residenza/stato di famiglia/cittadinanza rilasciato dal Comune di Limbiate.

I due soggetti presenti in sede di sopralluogo non risultano nella banca dati dell'anagrafe del Comune di Limbiate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 10/6/2016)

4.2.1. iscrizioni (nel ventennio):

ipoteca volontaria: a favore [redacted], iscritta il 29/6/2005 ai n.ri 96940/24510 contro [redacted] (quota ½ proprietà ciascuno). Importo iscritto totale Euro 230.000,00. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

4.2.2. pignoramenti:

pignoramento: a favore [redacted] ate, trascritto il 14/5/2015 ai n.ri 44604/29598 contro [redacted] (quota ½ proprietà ciascuno). Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. **Situazione urbanistica/edilizia:** premesso che le tavole di progetto allegate alla pratica edilizia al punto 7 riportano una diversa sagoma del fabbricato nonché una diversa conformazione delle unità immobiliari e parti comuni che lo compongono, rispetto allo stato poi effettivamente all'epoca costruito e per il quale il Comune ha rilasciato comunque Abitabilità, per quanto riguarda nello specifico l'appartamento pignorato in sede di sopralluogo si è rilevato che lo stato di fatto attuale (vedi planimetria redatta dallo scrivente), derivante da una successiva diversa distribuzione di spazi interni realizzata abusivamente e che ha modificato lo stato originario (vedi planimetria catastale), non risulta conforme alle normative urbanistiche vigenti in quanto:

- il bagno così ampliato non dispone di necessari requisiti aeroilluminanti, stante le dimensioni della finestra, e pertanto dovrà essere ridotta la sua superficie creando un antibagno e rispettando i rapporti aeroilluminanti
- la camera così ridotta non rispetta la superficie minima richiesta e pertanto dovrà essere ampliata rispettando i rapporti aeroilluminanti
- il disimpegno d'ingresso ampliato a discapito della camera, privo di requisiti aeroilluminanti, risulta impropriamente utilizzato come soggiorno
- il soggiorno è attualmente utilizzato come seconda camera

pertanto occorre realizzare le necessarie opere finalizzate ad ottenere uno stato conforme nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti.

Lo stato difforme e da modificare dell'appartamento dovrà essere sanato e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare al Comune di Limbiate adeguata pratica edilizia in sanatoria con opere, a firma di tecnico abilitato.

4.3.2. **Situazione catastale:** la planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto, il quale dovrà comunque esser modificato stante quanto detto al punto precedente. I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale dell'unità immobiliare pignorata, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale: il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia in sanatoria e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 6.000,00/8.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto in data 24/10/2016 dichiarazione da cui risulta che a tale data l'importo totale dovuto dalla proprietà per l'immobile pignorato ammonta a **€. 22.034,01** (vedi anche pignoramento in oggetto).

Dalla stessa si rileva altresì:

- importo scoperto riferibile all'ultimo biennio €. 5.746,77
- ammontare medio annuale spese ordinarie: circa €. 2.800,00
- eventuali spese straordinarie già deliberate €. 777,61
- millesimi di proprietà: 44,71/1012,11
- non esiste impianto di riscaldamento centralizzato

L'amministrazione ha altresì prodotto copia dell'originario regolamento di Condominio che qui si allega.

Osservazioni

Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito alla decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo ovvero al successivo prezzo base d'asta, derivante dalla situazione condominiale.

Fermo restando quanto comunicato dall'Amministrazione del Condominio, lo scrivente in merito ai millesimi di proprietà dell'appartamento con annessa cantina pignorato evidenzia quanto segue, premesso:

- che l'appartamento con annessa cantina (oggetto di pignoramento) era originariamente parte dell'unità immobiliare ex subalterno 90 composta da appartamento con annessa cantina oltre solaio sottotetto
- che a seguito della variazione catastale indicata al capitolo 1 il subalterno 90 è stato frazionato (e di conseguenza soppresso) in due unità immobiliari ovvero: subalterno 709 appartamento con annessa cantina (oggetto di pignoramento) e subalterno 710 solaio sottotetto (di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento)
- che nella tabella millesimale allegata all'originario regolamento di Condominio la situazione dei millesimi di proprietà già all'epoca contemplava per l'unità immobiliare ex subalterno 90 due situazioni millesimali differenziate ovvero: appartamento piano sesto con annessa cantina al piano seminterrato millesimi 37,19 e solaio sottotetto millesimi 7,52
- che quindi il totale dei millesimi per l'ex unità immobiliare subalterno 90, come da suddetta tabella, era pari a 44,71 (per quanto nell'atto di acquisto dei precedenti proprietari, vedi capitolo 6.2.1. il tutto viene indicato in millesimi 37,19 nonostante riferimento alla suddetta tabella)
- che nell'atto di provenienza dei debitori esecutati (vedi capitolo 6.1.) i millesimi di proprietà per l'appartamento con annessa cantina (sub. 709) corrispondono a 37,19 come di fatto indicato nella suddetta tabella, per quanto l'Amministrazione del Condominio ha comunicato che sono pari a 44,71
- che attualmente i millesimi di proprietà totali del fabbricato, come comunicato dall'Amministrazione del Condominio, sono pari a 1012,11 rispetto agli originari 1000, probabilmente in funzione della successiva trasformazione del solaio (avente già quota millesimi pari a 7,52 ex subalterno 90 parte poi subalterno 710) in abitazione (ora subalterno 713), di proprietà di terzi e non oggetto della procedura

tutto ciò premesso si ritiene che la situazione dei millesimi di proprietà non sia precisa per i motivi sopraesposti e pertanto si ritiene altresì che i futuri aggiudicatari dovranno chiarirla con l'Amministrazione del Condominio, eseguendo quanto necessario, considerato che i millesimi determinano anche gli importi di spese condominiali.

La successiva valutazione a corpo tiene conto anche di questa situazione relativa ai millesimi da chiarire.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: l'immobile pignorato risulta intestato a

quota 1/2 proprietà

quota 1/2 proprietà

in base al seguente atto:

- compravendita in data 20/6/2005 notaio dr. _____ rep. 64052/7252, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 29/6/2005 ai n.ri 96939/49474, per acquisto da _____ (qui allegato in copia per come rilasciato dalla stessa Conservatoria).

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto.

_____.

Si evidenzia che nella suddetta compravendita la data di rilascio dell'Abitabilità indicata risulta errata (vedi capitolo 7). Per quanto riguarda la situazione millesimi indicata nello stesso atto vedi anche quanto detto al capitolo 5.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio per come risultante dalla relazione notarile allegata agli atti di causa e dalle ispezioni eseguite dallo scrivente)

6.2.1. _____, in forza di compravendita in data 24/11/1992 notaio dr. _____ rep. 65719/3472, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 17/12/1992 ai n.ri 94847/66881, precisando che l'originaria consistenza acquistata dagli stessi risultava essere: appartamento al piano sesto oltre vano cantina al piano seminterrato e solaio al piano settimo sottotetto (sub. 90). In seguito, previo frazionamento catastale, hanno venduto l'appartamento con annessa cantina (sub. 709 già ex sub. 90 parte) ai debitori eseguiti e successivamente con altro atto hanno venduto a terzi il solaio non oggetto di pignoramento dopo averlo trasformato in abitazione (sub. 713 già ex sub. 710 già ex sub. 90 parte).

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Limbiate si rileva che il fabbricato comprendente l'immobile pignorato (quale parte del Lotto 1e riportante all'epoca altro indirizzo), risulta costruito in data precedente al 1/9/1967 ovvero in forza di Nulla Osta del 16/2/1966 n. 2655 rinnovato il 10/1/1967.

L'Abitabilità n. 21476 è stata rilasciata in data 5/10/1972.

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI

8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili similari posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare" e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del

fabbricato e della porzione immobiliare oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** dell'immobile pignorato nel suo stato di fatto (Lotto unico).

8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobile libero

lotto	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	appartamento con annessa cantina	80,00	€ 70.000,00

N.B. La suddetta valutazione a corpo è già dedotta di tutti i costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3.3.), da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

8.3. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobile occupato

Il sottoscritto riporta anche il valore dell'immobile considerandolo occupato, ritenendo di applicare una riduzione del valore di mercato sopraesposto pari al 30%, per cui:

lotto	immobile	valore a corpo libero	valore a corpo occupato
unico	appartamento con annessa cantina	€ 70.000,00	€ 49.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Fermo restando i valori di mercato sopraesposti qui di seguito, stante quanto in uso presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari, si espongono anche i valori ridotti e si lascia al G.E. ogni valutazione in merito ai prezzi base d'asta indicati ai punti successivi.

Riduzione del valore del 5% (immobile libero) per:
 assenza di garanzia per vizi occulti, esistenza di
 eventuali oneri gravanti sul bene, immediatezza
 della vendita giudiziaria:

- € 3.500,00

Spese per regolarizzazione situazione urbanistica/
 edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari
 (vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.):

già dedotte

Osservazioni

Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito alla ulteriore decurtazione da applicare alle suddette valutazioni a corpo ovvero ai successivi prezzi base d'asta, derivante dalla situazione condominiale (vedi capitolo 5).

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobile libero

Valore immobile libero al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
unico	appartamento con annessa cantina	€ 70.000,00	€ 66.500,00

8.4.2. Prezzo base d'asta del Lotto unico – immobile occupato

Valore immobile occupato al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobile	valore a corpo occupato	prezzo base d'asta
unico	appartamento con annessa cantina	€ 49.000,00	€ 46.550,00

