

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 782/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CHIEFFO IDAMARIA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, via Castelli Giorgio 9



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Castelli Giorgio 9

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 127, particella 172, subalterno 724.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da

[REDACTED]

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **64.000,00**

da occupato: €

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Castelli Giorgio n. 9 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da anticamera che funge anche da ingresso (nello stato di fatto risulta collegata con il soggiorno), un locale ad uso soggiorno con angolo cottura, una camera a due letti con balcone a livello e bagno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento **gravante** sulla **quota di 1/3 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Pignoramento **gravante** sulla **quota di 1/3 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED], coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Pignoramento **gravante** sulla **quota di 1/3 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED], celibe all'atto dell'acquisto.

A favore di **UNICREDIT SPA**, Sede MILANO (MI), Codice fiscale 00348170101

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)

Intestati:

- [REDACTED] Proprietà 1/3
- [REDACTED] Proprietà 1/3
- [REDACTED] Proprietà 1/3

dati identificativi: **fg. 127 part. 172 sub. 724**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 4, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 55 m², Totale escluse aree scoperte: 54 m², rendita catastale € 342,15.

Indirizzo: via Giorgio Castelli n. 9, piano 1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

dell'appartamento: a nord-ovest appartamento subalterno 723; a nord-est via Giorgio Castelli; a sud-est appartamento con accesso dalla Scala "A"; a sud-ovest cortile comune, vano scala comune e pianerottolo

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/VILLAPIZZONE

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di varia tipologia merceologica, Scuole dell'infanzia, primaria e secondaria, Filiali di primario Istituto Bancario (BNL) a circa 700 mt, Ufficio Postale a circa 350 mt, Farmacia a circa 150 mt, Poliambulatorio Humanitas San Pio X a circa 4,0 km, Ospedale dei Bambini Buzzi a circa 2 Km, Ospedale Niguarda a circa 4,8 km, Università Dipartimento del Politecnico di Milano a circa 600 m

Principali collegamenti pubblici: Passante Ferroviario, fermata Villapizzone, a circa 150 mt; di superficie tram 12 e 19 a 200 mt.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7,0 Km innesto con l'Autostrada A4.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 11, documentazione fotografica)

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, costruito nell'anno 1952 del secolo scorso

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestite con intonaco colorato;
- accesso condominiale: portoncino in metallo con specchiature di vetro
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 11)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo della scala "B", composta da anticamera che funge anche da ingresso (nello stato di fatto risulta collegata con il soggiorno), un locale ad uso soggiorno con angolo cottura, una camera a due letti con balcone a livello e bagno.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza della porta ed in cucina fino ad altezza dei sottopensili;

- pavimenti: in piastrelle di ceramica tipo monocottura;
- infissi esterni: in legno con vetro semplice;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: porte interne tamburate cieche ed impiallicciate in noce tanganica;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata nell'angolo cottura del locale soggiorno
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidè e vasca con soffione doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,91 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discretamente mantenuto.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato ad uso residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione, si affaccia direttamente sulla via Castelli Giorgio ed è situato nella periferia nord-occidentale della città e nelle immediate vicinanze del passante ferroviario a circa 200 mt dalla fermata Villapizzone.

La zona, appartenente alla divisione amministrativa n. 8 della città, è compresa in un'area discretamente urbanizzata costituita da un insieme di case una di fianco all'altra che formano una cortina continua, piccole e medie imprese, uffici di medie dimensioni, vecchi e recenti, arricchita anche dal Parco "Giovanni Testori" dotato di ampie aree a verde con vialetti pedonali per lo svago ed il tempo libero, e lungo il quale corre la via Castelli Giorgio.

Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare per la maggior parte edificati nei primi decenni del '900 e per la restante parte di più recente costruzione ovvero dagli anni '50 agli anni '70.

La zona è scarsamente dotata di spazi a parcheggio pubblico occupati per lo più dai residenti; risulta servita dal passante ferroviario oltreché dalle linee di trasporto pubblico di superficie quali i tram 12 e 19 le cui fermate sono poste nelle immediate vicinanze del fabbricato di cui è parte l'unità pignorata.

La zona si avvale di negozi di diversa tipologia merceologica, di un supermercato della catena commerciale Esselunga, di una scuola dell'infanzia ed una delle medie inferiori; dalla zona sono agevolmente raggiungibili gli ospedali Buzzi e Niguarda ed il Dipartimento del Politecnico di Milano che dista circa 600 mt dal fabbricato.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assenti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/11/2019, nel corso del quale è stato possibile accedere all'immobile staggito unitamente al Custode Giudiziario Dott. Milo Sassi, dove si è rinvenuto il sig. ██████████, ovvero uno dei tre debitori, che ha dichiarato di occuparlo con la sua famiglia tra cui ██████████ ovvero una dei tre debitori.

(all. 7).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quale danti causa, come verificato dalla comunicazione in data 22/01/2020 dell'Agenzia Delle Entrate che, con nota Prot. n. 15369/2020, ha comunicato che da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione intestati ai soggetti esecutati nella Proc. Esec. RGE 782/2019 per l'immobile oggetto della procedura.

(all. 8)

4 PROVENIENZA (all. 3)

4.1. Attuali proprietari

- ██████████ - proprietà per la quota di 1/3, ██████████ - proprietà per la quota di 1/3, ██████████
 ██████████ - proprietà per la quota di 1/3, dal 20/05/2005.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Civita Luisa in data 15/12/2005 rep. nn. 268477/8120 trascritto a Milano 1 in data 23/12/2005 ai nn. 99405/55258.

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è l'abitazione identificata al NCEU di Milano al foglio 127, mappale 172, subalterno 724.

Il suddetto bene immobile è pervenuto da ██████████.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio i beni per maggiore consistenza erano di proprietà di ██████████
 ██████████, per incorporazione della società Immobiliare ██████████
 ██████████, con atto in autentica Notaio Traspadini Gaudenzio di Milano in data 17/12/1974 rep. n.13626/2018, trascritto il 16/01/1975 ai nn. 1430/1277.
- Con atto a rogito Notaio DELLA RATTA-RINALDI ALBERTA di Cusano Milanino (MI) in data 11/05/2001 rep. n. 29346, trascritto il 28/05/2001 ai nn. 30995/21185, la società ██████████
 ██████████ ha venduto alla società ██████████
 ██████████, l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di procedura.
- Con atto a rogito Notaio Novelli Franco di Milano in data 11/06/2002 rep. n. 91178/5928, trascritto il 13/06/2002 ai nn. 39248/24663, la società ██████████ ha venduto alla società ██████████
 ██████████ con sede in Milano, codice fiscale: 03584030963, l'intero fabbricato ove ricade l'immobile oggetto di procedura.

- Con atto a rogito Notaio Morsello Salvo di Bollate (MI) in data 14/10/2003 rep. 44857/15491, trascritto il 03/11/2003 ai nn. 87638/57527, la società [REDACTED] ha venduto a [REDACTED], [REDACTED], l'immobile oggetto di procedura.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, alla data del 10/06/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano e al Catasto, di via Manin 27, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 4)**) alla data del 03/03/2020 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**

Convenzioni tra la proprietà dello stabile di Via Castelli n. 9 e la proprietà dello stabile di via Sercognani n. 12 e precisamente:

a)

costituzione di servitù "non aedificandi" sull'area vincolata a cortile comune e "altius non tollendi" lungo alcune tratte di muri di cui alla scrittura privata registrata a Milano il 30 maggio 1951 n. 98280 vol. 4792 e successiva convenzione di comunione di cortili costituita con atto in data 29 gennaio 1970 n. 2097 rep. Notaio Gianfranco Farassino, depositato in atti stesso Notaio in pari data n. 2098/394 rep., registrato a Monza il giorno 11 febbraio 1970 al n. 805, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano in data 18 febbraio 1970 ai nn. 10745/8247, con il quale un'area di mq. 232,95 è stata vincolata a cortile comune ai sensi dell'art. 44 del regolamento di igiene del Comune di Milano con l'obbligo di mantenere detta area libera da costruzioni che si elevino sul piano del cortile stesso a una quota superiore a quella del pavimento più basso dei locali di abitazione non semisotteranei aventi necessario prospetto sul cortile comune;

b)

della riserva da parte della società venditrice, dante causa della parte venditrice, del diritto di innalzare di un piano il fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte, acquisendone in esclusiva la proprietà della nuova parte edificata e di effettuare tutti gli interventi sulla proprietà condominiale che risultino utili e/o opportuni a suo discrezionale giudizio per un miglioramento del condominio e di tutte le parti di proprietà comune, a condizione che non comportino limitazioni alla proprietà e alle singole unità immobiliari.

Eventuali note: -

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 23/12/2005 ai nn. 99406/24862 derivante da atto a garanzia di mutuo **fondario** a rogito atto Notaio Civita Luisa in data 15/12/2005 rep. 268478/8121 a favore [redacted], contro [redacted].

Importo ipoteca € 340.000,00 di cui € 170.000,00 di capitale, eventuale durata del vincolo 30 anni.

Grava sull'immobile in Milano distinto al NCEU di Milano al fg. 127 mapp. 172 sub. 724.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 14/05/2019 rep. 15384, trascritto il 10/06/2019 ai nn. 43500/29389 contro [redacted] per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà, [redacted] per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà, [redacted] per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà, in favore di [redacted].

Grava sul bene immobile in Milano distinto al NCEU di Milano al fg. 127 mapp. 172 sub. 724.

• **Altre trascrizioni**

NO

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio "MORENO MORETTI" Local Point Villapizzone con sede in Milano, via Grosseto 6, che ha fornito le informazione che seguono **(all. 9 e 10)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 27,966

Millesimi di riscaldamento: No (il riscaldamento dell'unità staggita è autonomo).

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal **01 luglio al 30 giugno** e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € **1.480,00** circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € **2.963,00**

(l'Amministratore ha precisato che le spese insolute ammontano a Euro 1.484,31 (GESTIONE 01/07/2018 - 30/06/2019); Euro 1.478,45 (GESTIONE 01/07/2019 - 30/06/2020)

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 2019 gravanti sull'immobile per € **0,00**

(Nessuna spesa straordinaria)

L'ammontare totale delle spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi ammontano a **Euro 283.907,47**

Cause in corso: nulla è stato evidenziato dall'Amministratore.

Eventuali problematiche strutturali: nulla è stato evidenziato dall'Amministratore

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

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO; l'appartamento non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedite capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, poiché è necessario percorrere una rampa di scala, sprovvista di servo scala, per poter raggiungere il pianerottolo comune del piano rialzato dove è ubicato lo sbarco dell'ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in "Tessuto urbano di recente formazione" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: -

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5 e 6):

- **Licenza per Opere Edilizie** del **19/06/1952**, Atti 137776/32184/1951 (all. 5)
- **Denuncia per Opere Edilizie** del **19/12/2002** Atti 49.304.1762002 e successiva variante del 07/01/2004, PG 7007 (all. 6)

Certificato Agibilità/abitabilità:

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE del 04/04/1974**, Atti N. 142290 P.G., N. 13493 E.P. del 1971, a decorrere dal 06/02/1954 (all. 5).

- **RICHIESTA CERTIFICATO AGIBILITÀ** ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001 presentata con protocollo PG 1137939/2004 del 12/11/2004 (all. 6).

Pratiche edilizie citate nell'atto di Provenienza:

Denuncia per Opere Edilizie del 07/08/2002 PG 30323.176/2002-0 protocollo

Concessione in Sanatoria n. 2361 del 18/09/2002 e n. 2356 del 17/09/2002

7.2. Conformità edilizia:

Rispetto a quanto rappresentato sul disegno di progetto depositato presso gli archivi comunali si è potuto verificare che, alla data del sopralluogo effettuato il 14/11/2010, lo stato dei luoghi dell'appartamento staggito non corrisponde a quanto rappresentato sul disegno di progetto per i seguenti motivi:

1) è stato demolito il tavolato divisorio tra il locale attualmente adibito a "soggiorno con angolo di cottura" e l'anticamera che funge anche da ingresso e, pertanto, nello stato di fatto l'anticamera

ed il locale attualmente adibito a "soggiorno con angolo cottura" costituiscono un unico locale direttamente comunicante con il bagno che risulta pertanto sprovvisto di antibagno contrariamente a quanto previsto dalle disposizioni del regolamento edilizio secondo cui l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina, ovvero dove avviene la cottura dei cibi, mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio); si segnala che la porta d'ingresso risulta allineata alla parete di divisione con l'adiacente appartamento e spostata di poco verso il pianerottolo comune ed il vano ascensore (realizzato nel 2004), contrariamente a quanto rappresentato sul disegno di progetto; nel bagno il tratto di parete dietro al water, largo circa 50 cm, presenta una risega (arretramento di circa 20 cm) che non compare sul disegno di progetto.

2) contrariamente a quanto indicato sulla tavola di progetto, sono state invertite le destinazioni d'uso del locale soggiorno con angolo cottura (esposto su via Castelli Giorgio e dotato di balcone a livello) e della camera da letto.

Le irregolarità consistono in:

- è stato demolito il tavolato divisorio tra il locale attualmente adibito a "soggiorno con angolo di cottura" e l'anticamera che funge anche da ingresso e, pertanto, nello stato di fatto l'anticamera ed il locale attualmente adibito a "soggiorno con angolo cottura" costituiscono un unico locale direttamente comunicante con il bagno che risulta pertanto sprovvisto di antibagno contrariamente a quanto previsto dalle disposizioni del regolamento edilizio secondo cui l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina, ovvero dove avviene la cottura dei cibi, mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio); si segnala che la porta d'ingresso risulta allineata alla parete di divisione con l'adiacente appartamento e spostata di poco verso il pianerottolo comune ed il vano ascensore (realizzato nel 2004), contrariamente a quanto rappresentato sul disegno di progetto; nel bagno il tratto di parete dietro al water, largo circa 50 cm, presenta una risega (arretramento di circa 20 cm) che non compare sul disegno di progetto.

- inoltre, contrariamente a quanto indicato sulla tavola di progetto, sono state invertite le destinazioni d'uso del locale soggiorno con angolo cottura (esposto su via Castelli Giorgio e dotato di balcone a livello) e della camera da letto.

Sono regolarizzabili mediante:

ripristino dello stato originario secondo il progetto depositato e ricostruzione della parete demolita. (nell'ipotesi di ristrutturare l'immobile si potrebbe presentare in alternativa una pratica edilizia per realizzare un antibagno di dimensioni più piccole e modificare eventualmente la distribuzione interna dell'appartamento).

Costi stimati: € 3.000,00.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento staggito non risultava conforme alla planimetria.

Le difformità consistono in:

- è stato demolito il tavolato che divideva il locale attualmente adibito a "soggiorno con angolo cottura" dall'anticamera che funge anche da ingresso contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale; si segnala che la porta d'ingresso risulta allineata alla parete di divisione con l'adiacente appartamento e spostata di poco verso il pianerottolo comune ed il vano ascensore (realizzato nel 2004), contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale; nel bagno il tratto di parete dietro al water, largo circa 50 cm, presenta una risega (arretramento di circa 20 cm) che non compare sulla planimetria catastale.

- contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale, sono state invertite le destinazioni d'uso del locale soggiorno con angolo cottura (esposto su via Castelli Giorgio e dotato di balcone a livello) e della camera da letto.

Sono regolarizzabili mediante:

ripristino dello stato originario secondo il progetto depositato e quanto rappresentato sulla planimetria catastale e ricostruzione della parete demolita.

Costi stimati: € 3.000,00 come meglio precisato nel cap. 7.2 relativo alla regolarità edilizia.

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 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.	54,0	100%	54,0
balcone	mq.	1,7	30%	0,5
		55,7		54,5
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio 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 del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.300 / prezzo max. 1.650 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,5 / prezzo max. 5,6 (Euro/mq x mese)

- TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2019

Zona: Musocco - Villapizzone

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. 1.500 / prezzo max. 1.950 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo bilocali min. 480 / prezzo max. 650 (Euro/al mese)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: -

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	54,5	€ 1.300,00	€ 70.850,00
				€ 70.850,00

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

• VALORE LOTTO 001	€ 70.850,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.542,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 64.307,50
arrotondato	€ 64.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

(da omettere qualora l'immobile non sia locato)

L'immobile non risulta locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati 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: 10/03/2020

I'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Planimetria catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa
- 3) Titolo di provenienza
- 4) Ispezioni ipotecarie
- 5) Licenza Edilizia del 1952 e Licenza di occupazione del 1974
- 6) DIA del 2002 con elaborati di progetto e richiesta di agibilità e disegni di progetto relativi alla Licenza Edilizia del 1952
- 7) Certificati contestuali di residenza degli Esecutati
- 8) Dichiarazione dell' Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti d'affitto
- 9) Spese condominiali insolute
- 10) Regolamento condominiale
- 11) Documentazione Fotografica dell'Immobile