

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 751/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Magenta (MI) in via G. Casati n. 2



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Magenta (MI)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 11, particella 405, subalterno 712**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato saltuariamente dall'esecutato, pertanto ritenuto libero.

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione depositati presso l'Agenzia delle Entrate.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 63.500,00

LOTTO 001

(Abitazione al piano secondo sottotetto)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Magenta (MI) in via Gaetano Casati n. 2, abitazione ubicata al piano secondo sottotetto della superficie commerciale di **46,00 mq**, composta da un soggiorno con cucina a vista, un disimpegno, un bagno e una camera da letto. All'abitazione si accede direttamente dalla strada, in via Gaetano Casati al civico 2.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto, con successiva modifica del regime patrimoniale, separazione consensuale dei coniugi e cessazione del vincolo matrimoniale.

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Magenta (All. 2)

[REDACTED]
Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 11, particella 405, subalterno 712;.

Dati classamento: categoria A/3, classe 3, 2,5 vani, superficie catastale totale 47 mq (totale escluse aree scoperte 47 mq), rendita catastale € 174,30.

Indirizzo: Via Gaetano Casati n° 2, piano 2.

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

La planimetria catastale dell'appartamento depositata in data 17/07/2007 corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.4. Coerenze

Appartamento (da nord in senso orario): via Casati; scala comune e pianerottolo comune; cortile comune e proprietà di terzi; proprietà i terzi.

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 Magenta (MI).

Fascia/zona: centrale/CENTRO.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Abbiategrasso, Novara, Busto Arsizio.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 800 mt dal passante ferroviario S6 Magenta.

Collegamento alla rete autostradale: circa 3 km dalla Autostrada A4 Torino-Trieste e circa 10 Km dalla Tangenziale Ovest Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio di tre piani fuori terra, affacciato su strade (via Casati; via Colombo e via Polo) e su cortile di proprietà, con morfologia a L, tipologia di casa a corte aperta e libero sui lati, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in mattoni pieni;
- Copertura inclinata a falde con coppi in laterizio;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore giallo e grigio;
- Accesso: portoncino in ferro e vetro;
- Ascensore: non presente;
- Portineria: non presente;
- Condizioni stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Abitazione indipendente di tipo economico, posta al secondo piano sottotetto, raggiungibile mediante scala condominiale e composta da un soggiorno con cucina a vista, un disimpegno, una camera da letto e un bagno.

Abitazione (sottotetto):

- esposizione: doppia nord-sud (lucernari tipo velux in copertura);
- pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro che scuro; in ceramica di tonalità chiara nel bagno (sino ad H=200cm) e nella zona cottura (sino ad H=160cm);
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore chiaro;
- pavimenti: in listelli di parquet di legno (camera da letto), in piastrelle di ceramica di tonalità chiara (soggiorno/cucina, disimpegno e bagno);
- infissi esterni: finestre tipo velux in legno, con vetri doppi e tinteggiati di colore noce e profili bianchi;
- porta d'accesso: in legno, del tipo blindata;
- porte interne: in legno tamburate di colore bianco;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;

- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo con alimentazione a metano e termosifoni in ghisa;
- impianto gas: sottotraccia con alimentazione a metano;
- impianto di condizionamento: presente, con split interni ed unità esterna;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas del tipo autonoma;
- altezza dei locali: fino a circa m. 1,80cm in gronda e circa m. 3,20 al colmo;
- condizioni generali dell'abitazione: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona centrale della città, in un'area con una media densità abitativa, caratterizzata da una edilizia mista di tipo civile ed economica, con condomini di quattro/cinque piani fuori terra e case indipendenti bifamiliari e ville/villini di due/tre piani fuori terra, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di tre piani fuori terra oltre piano interrato, denominato "Condominio Aton", avente tipologia di casa a corte aperta con cortile di pertinenza, realizzato presumibilmente nella prima metà del secolo scorso e ristrutturato, con demolizione e ricostruzione, nel 2007.

Il traffico è normale ed i parcheggi sono sufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada in via Gaetano Casati al civico 2.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica (abitazione non censita al CEER).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Cinzia Rodegher in data 08/07/2021, è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza dell'esecutato [REDACTED] il quale ha dichiarato di occuparli saltuariamente.

Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (All. 5).

Si segnala che dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Quindi, in data 08/05/2017 con Provvedimento del Tribunale di Milano RG 61162/2016 è stata omologata la separazione consensuale [REDACTED]

[REDACTED] passata in giudicato in data 01/02/2018, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui sopra (All. 5).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate (All. 7).

4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Silvia Borgato di Varese.

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1, con atto esecutivo di accordi presi da coniugi in sede di separazione personale stipulato il 31/05/2017 a firma del Notaio [REDACTED]

Trattasi di cessione di diritti reali a titolo oneroso per separazione consensuale tra i coniugi [REDACTED] quest'ultima cede la propria quota di 1/2 all'ex marito [REDACTED] con accollo a quest'ultimo del mutuo ipotecario gravante sull'immobile. I soggetti sono consensualmente separati come da Decreto del Tribunale di Milano, Sezione IX Civile, in data 08/05/2017 n. [REDACTED] senza che sia intervenuta riconciliazione tra loro.

4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita stipulato il 11/10/2007 a firma del Notaio Franco Rossi di Parabiago (MI) ai nn. 60780/8067 di repertorio, registrato il [REDACTED]
- [REDACTED] (dal 27/06/2002 fino al 11/10/2007) per la quota di 1/1 con atto di compravendita stipulato il 27/06/2002 a firma del Notaio Franco Rossi di Parabiago (MI) ai nn. 50191/5073 di repertorio, registrato il 01/07/2002 all'Agenzia delle Entrate di Legnano ai nn. 712 serie 2V, trascritto il 11/07/2002 all'Agenzia delle Entrate di Pavia ai nn. 13111/9216.
- [REDACTED] (ante ventennio e fino al 27/06/2002): [REDACTED] con la quota di proprietà di 2/8 e con la quota di 6/8 di usufrutto; [REDACTED] per la quota di 3/8 di nuda proprietà; [REDACTED] per la quota di 3/8 di nuda proprietà. Si precisa che nell'atto di vendita suindicato del 27/06/2002 alla società [REDACTED] viene indicata la cessione dell'intera proprietà del fabbricato di parte venditrice senza l'indicazione delle singole quote di spettanza di ciascun soggetto cedente; nella nota di trascrizione viene indicato per la [REDACTED]

Si indicano di seguito le provenienze delle singole quote per il combinato di:

- la quota di 2/8 di proprietà di [REDACTED] deriva da atto di compravendita,

unitamente al coniuge [REDACTED] per l'altra quota di 2/8 (essendo il medesimo coniuge già titolare della residua quota di 4/8), stipulato il 27/11/1978 a firma del Notaio Flavio Cantoni di Magenta (MI) ai nn. 19477 di repertorio, trascritto il 21/12/1978 all'Agenda delle Entrate di Pavia ai nn. 8803/6907;

- la quota di 6/8 di usufrutto di [REDACTED] deriva da successione testamentaria del coniuge [REDACTED] suindicato, deceduto in data 18/10/1991 (testamento pubblicato con verbale a rogito del Notaio Carlo Lampugnani il 06/05/1993 n. 22810/320 di repertorio, registrato a Milano il 11/05/1993 al n. 7922 Serie 1B, con successione registrata a Magenta il 07/08/1993 al n. 74 vol. 421, trascritta a Pavia il 16/12/1994 ai nn. 14383/9786;
- le quote di 3/8 di piena proprietà ciascuna di [REDACTED] [REDACTED] derivano dalla successione testamentaria del padre [REDACTED] suindicata;
- la quota di 2/8 di proprietà di [REDACTED] deriva da atto di compravendita stipulato il 27/11/1978 a firma del Notaio Flavio Cantoni di Magenta (MI) ai nn. 19477 di repertorio, trascritto il 21/12/1978 all'Agenda delle Entrate di Pavia ai nn. 8803/6907, già succitato nelle provenienze della coniuge [REDACTED];
- la quota di 4/8 di proprietà di [REDACTED] deriva da titoli anteriori il 27/11/1978.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Silvia Borgato di Varese alla data del 26/06/2019 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 09/04/2020 **(All. 4)** si evince che:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria attiva, iscritta all'Agenda delle Entrate di Pavia il 13/02/2006 ai nn. 735/3865, annotata di frazionamento in quota il 17/10/2007 ai nn. 24535/4452, stipulata a rogito del Notaio Franco Rossi in data 26/09/2007, repertorio 60713/8020, a favore di Banca Intesa S.p.A., con sede in Milano, Codice fiscale 00799960158, contro Immobiliare [REDACTED]

Importo ipoteca: € 150.000,00 di cui € 100.000,00 di capitale.

L'iscrizione di riferimento è la n. 735/3865 del 13/02/2006 (unità negoziale n. 3). Tale debito è stato accollato al Sig. [REDACTED] in forza di atti di provenienza citati.

Ipoteca giudiziale attiva, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Pavia ai nn. 7133/1177 in data 08/05/2017, stipulata il 01/03/2017 a firma del Giudice di Pace di Busto Arsizio (VA) ai nn. 4363 di repertorio, derivante da Decreto ingiuntivo, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Importo ipoteca: € 5.000,00 di cui € 2.790,48 di capitale.

Tale ipoteca è per il diritto di proprietà di [REDACTED]

~~**Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Pavia ai nn. 5665/977 in data 05/04/2019, stipulata il 01/03/2017 a firma del Giudice di Pace di Busto Arsizio (VA) ai nn. 4363 di repertorio, derivante da Decreto ingiuntivo, a favore di [REDACTED]~~

Importo ipoteca: € 5.000,00 di € 2.790,48 di capitale

Tale ipoteca è per il diritto di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1, ipoteca in estensione della precedente del 08/05/2017 suindicata, per l'intervenuto atto esecutivo di accordi presi da coniugi in sede di separazione personale consensuale a rogito del Notaio Vincenzo Pessina in data 31/05/2017, rep. 48789/19964, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Pavia in data 08/06/2017 ai nn. 9176/5862 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 il 07/06/2017 ai nn. 21753 serie 1T.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 17/04/2019, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio 3568, trascritto il 06/06/2019 all'Agenzia delle Entrate di Pavia ai nn. 9621/6285, derivante da atto esecutivo o cautelare, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si segnala la presenza del creditore iscritto non intervenuto Intesa San Paolo S.p.A., già Banca Intesa S.p.A.

6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Domus Amministrazioni e Consulenze Immobiliari con sede in Ossona (MI) in via Don Nardi n° 7, che ha fornito le informazioni che seguono (**All. 8**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 33,55

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020: € 750,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 2.144,00.

Spese condominiali non pagate pregresse: € 5.770,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali, se necessarie.

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

Si rimanda al Regolamento di Condominio **(All. 3)**, precisando che all'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dell'intero stabile, tra cui, l'area a cortile e l'androne carraio e pedonale identificato al bene comune non censibile al mappale 405 sub. 702 P. T-1-2-S1.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alla costruzione avvenuta in data anteriore al 1967, tuttavia l'edificio è stato interamente ristrutturato nel 2007 con demolizione e ricostruzione, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Magenta (MI) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Magenta, approvato in forza di delibera del CC n. 19 del 17/05/2010 e rettificato in forza di delibera del CC n. 15 del 28/02/2011, oggetto di variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi approvata con deliberazione del CC n. 3 del 02/02/2017.

L'immobile ricade in Ambito territoriale (Piano delle Regole - NTA RP.05): Tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale (Art. 14 PdR); Aree B1 - Città compatta: isolati sorti a ridosso del centro storico, media densità fondiaria, prevalentemente in serie chiusa con significativi tratti a cortina continua lungo il fronte stradale, in parte già caratterizzati da palazzine residenziali isolate nel lotto, di altezza generalmente non superiore a 3 piani fuori terra **(All. 6)**.

Indici (Piano delle Regole - NTA RP.05):

Uf (mq/mq) = 0,65.

Rc (%) = 60.

H (m) = 13,50.

Dc (m) = H/2 - minimo m 5.

Df (m) = minimo m 10,000.

Ds (m) = m 5,00 con l'eccezione delle edificazioni a cortina di cui all'art. 14.5.

L'immobile ricade in è assoggettato ai seguenti vincoli:

- Classe geologica: Classe 2, fattibilità con modeste limitazioni; ambito classificato come zona sismica 4a;
- Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: Classe 2 - Sensibilità paesistica bassa.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

7.1.1 Denuncia di Inizia Attività n. 224/2005.

La pratica edilizia è stata presentata dalla società [redacted] in data 13/07/2005 al n. 19732/2007 di protocollo, agibilità rilasciata del 29/04/2014, e le opere oggetto di intervento hanno riguardato "lavori di ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione, di fabbricato esistente di tre piani fuori terra oltre piano interrato".

7.1.2 Denuncia di Inizia Attività n. 245/2006 (variante alla precedente)

La pratica edilizia è stata presentata in data 04/07/2006, protocollo n. 18129, e le opere oggetto di intervento hanno riguardato "modifiche interne".

7.1.3 Denuncia di Inizia Attività n. 359/2006 (variante alla precedente)

La pratica edilizia è stata presentata in data 26/09/2006, protocollo n. 24741, e le opere oggetto di intervento hanno riguardato "modifiche interne".

7.1.4 Denuncia di Inizia Attività n. 465/2006 (variante alla DIA n. 245/2006)

La pratica edilizia è stata presentata in data 23/11/2006, protocollo n. 30462, e le opere oggetto di intervento hanno riguardato "recupero sottotetto".

7.1.5 Denuncia di Inizia Attività n. 217/2007 (variante alla precedente)

La pratica edilizia è stata presentata in data 28/05/2007, protocollo n. 14132, e le opere oggetto di intervento hanno riguardato "modifiche interne ai piani seminterrato, rialzato e primo".

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'abitazione risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso Comune di Magenta (MI).

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'abitazione risultava conforme alla planimetria catastale depositata in data 17/07/2007 e corrispondente alla planimetria dell'ultima autorizzazione edilizia assentita. Si segnala tuttavia la necessità di rettificare l'intestazione del bene per la quota di proprietà di 1/1 al Sig. [redacted] come dai titoli di provenienza suindicati.

L'immobile è conforme dal punto di vista catastale.

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
abitazione P2	mq.	46,0	100%	46,0
		46,0		46,0
		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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2020

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Magenta (MI)

Fascia/Zona: centrale/ CENTRO

Codice zona: B1

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Tipologia: abitazioni economiche

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.900,00

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1/2020 - 1° Semestre 2020 - TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2020

Provincia - Settore: OVEST

Zona: Magenta

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30anni), ristrutturati, epoca e di pregio

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.200,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.700,00

NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2021 - Annunci immobiliari

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 25/06/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/81685846/> (Tecnorete)

Descrizione: Attico

Indirizzo: Via Fratelli Sanchioli

Superfici principali e secondarie: 42 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 70.000,00 pari a €/mq 1.666,66

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 63.000,00 pari a €/mq 1.500,00

Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 17/06/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/81024627/> (Gabetti)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Non indicato

Superfici principali e secondarie: 45 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 68.000,00 pari a € 1.511,11

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 61.200,00 pari a €/mq 1.360,00

Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 14/07/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83012153/> (Centro Casa)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Roma

Superfici principali e secondarie: 45 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 75.000,00 pari a €/mq 1.667,67

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 67.500,00 pari a €/mq 1.500,53

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.500,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-lunghi.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	46,0	€ 1.500,00	€ 69.000,00
				€ 69.000,00

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	€ 69.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.450,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'aert. 568 cpc - indicative:	-€ 2.144,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 63.406,00
arrotondato	€ 63.500,00

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.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella 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 e-mail (**All. 9**).

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 16/07/2021

l'Esperto Nominato
Arch. Fabio Ugo Ramella

ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 - Titolo di provenienza;

Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;

Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Magenta (MI);

Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;

Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.