
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 676/2021

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. GIACOMO PURICELLI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Comune di Garbagnate Milanese, Via Valera n. 115
Appartamento posto al piano 4° (5° f.t.)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO



Dati Catastali

Bene in Comune di Garbagnate Milanese, Via Valera n. 115

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 28, particella 87, subalterno 503**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dalla   senza regolare contratto di locazione registrato. Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni del LOTTO

libero: **Euro 52.448,04.**

LOTTO UNICO
BENI IN GARBAGNATE MILANESE – VIA VALERA N. 115
 Appartamento posto al piano 4° (5° f.t.)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Garbagnate Milanese, Via Valera n. 115, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto (5° f.t.) composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno oltre a terrazzo a livello.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 27.09.2021 la Sig.ra [REDACTED] (debitrice eseguita) risulta essere residente in Comune di Gambolò in Corso Vittorio Emanuele n. 14; la famiglia anagrafica è composta oltre che dalla debitrice, da [REDACTED] nato il 22.06.1981 in Germania, [REDACTED] nata il 19.01.2010 a Vigevano, [REDACTED] il 7.09.2012 a Vigevano, [REDACTED] nato il 21.07.2017 a Pavia.

Dal certificato di stato civile richiesto dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 30.11.2021 pari data la Sig.ra [REDACTED] (debitrice eseguita) risulta di stato libero.

(all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia; all. 02 - Certificato di stato civile)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese come segue

Intestato 1: [REDACTED], proprietà di **1/1**.

Dati identificativi: **foglio 28, particella 87, subalterno 503.**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 45 m², totale escluse aree scoperte 37 m², rendita Euro 185,92

Indirizzo: Comune di Garbagnate Milanese, Via Valera n. 115, piano 4

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/05/1991 derivante da: VARIAZIONE del 06/05/1991 in atti dal 20/04/1999 CLASSAMENTO PORZ. C ISTANZA N.2568/99 (n. 109245.1/1991).

1.4 Coerenze

Cortile comune a due lati, appartamento di terzi, pianerottolo comune, locale comune e terrazzo a livello di proprietà di terzi.

(all. 03 - Visura storica per subalterno; all. 04 - Planimetria catastale; all. 05 - Estratto di mappa)

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo: nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Garbagnate Milanese

Fascia/zona: Periferica/MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 100 mt. circa dai bus - linee Z112 - Z192 E Z193; a 2.5 Km. circa dal passante ferroviario - fermata Garbagnate Milanese.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 4.5 Km dallo svincolo della tangenziale Ovest di Milano, (A51).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si inserisce all'interno di più ampio complesso edilizio composto da due edifici a destinazione prevalentemente residenziale con interposto cortile interno comune. Il corpo di fabbrica rivolto verso il fronte stradale si compone di edifici di 6 piani fuori terra con piano terra destinato ad attività commerciali mentre il corpo interno, all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della presente, si compone di 4 piani fuori terra. L'accesso pedonale al complesso avviene da Via Valera 115 per mezzo di portone in ferro e vetri con doppia nata a battente ed apertura manuale; un androne passante consente di accedere al cortile comune dal quale è possibile raggiungere gli accessi ai vani scala condominiali per mezzo di portoni in alluminio e vetro con anta a battente.

- Struttura: c.a.;

- solai: in laterocemento;
- copertura a falde con manto in tegole;
- balconi: a loggia con soletta in c.a. e parapetto in ferro;
- facciate: intonacate e tinteggiate (il fabbricato rivolto sul fronte stradale presenta al piano terra rivestimento in piastrelle di klinker);
- accesso pedonale al complesso condominiale: portone in ferro e vetri con doppia nata a battente ed apertura manuale;
- accesso al vano scala condominiale: portone in alluminio e vetri con anta a battente ed apertura manuale;
- scale: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: mediocri.

Il fabbricato originario è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967; il terzo e quarto piano sono stati oggetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da locanda a residenziale con C.E. N. 217/88 del 15.04.1991 e successiva variante (elaborati grafici del 21.04.1992).

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Garbagnate Milanese, Via Valera n. 115, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto (5° f.t.) composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, con accesso da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata.

E' presente terrazzo con affaccio sul fronte Ovest del fabbricato rivolto verso il cortile interno, accessibile sia dalla camera da letto, sia dal soggiorno/cucina.

In merito alle eventuali difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima.

Appartamento

- esposizione: mono affaccio a Ovest;
- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno ed anta a battente; Il rivestimento interno della porta risulta danneggiato;
- infissi esterni: in legno naturale con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella parte retro-pensili della cucina;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;

- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato ma non funzionante, termosifoni in alluminio (attualmente la centrale termica condominiale risulta disattivata a causa della mancata messa a norma dell'impianto);
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico (60 lt.) installato in bagno;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo su mobile, vaso igienico, bidet e vasca;
- altezza dei locali: h. mt. 2.93;
- condizioni generali: mediocri.

2.4 Certificazioni energetiche

L'immobile risulta censito al catasto energetico con codice identificativo APE 15105-000743/12 valido fino al 30.11.2022

L'immobile ricade in classe energetica "G": con consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 325,98 KWh/ m²a.

(all. 06 - Attestato di Certificazione Energetica (Fac-Simile)

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: si rimanda al paragrafo 7.1 della relazione di stima.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 12.10.2021 alla presenza del custode giudiziario Notaio Maria Urti. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra [REDACTED] la quale dichiarava di risiedere presso l'unità immobiliare con la madre e 3 minori dall'1.08.2021, senza regolare contratto di locazione registrato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate – UT di Milano 2, Milano 4 e Saronno – si è rilevata presenza di contratto di locazione registrato presso l'UT di Saronno al n. 4339 Serie 3T registrato il 12.10.2015 con validità fino al 18.06.2017, il quale non risulta rinnovato alla scadenza

(all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate e copia del contratto scaduto)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti, a firma del Dott. Marco Galletti, Notaio in Perugia, che fa stato fino al

23.07.2021 (all. 08), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente esperto (all. 09) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 10) valide fino al 10.01.2022, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

In forza di atto a rogito del Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 22.12.2008 n. 90347/10975 di repertorio, registrato a Milano il 23.12.2008 al n. 32366 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24.12.2008 ai nn. 202142/132492 a carico di Santoro Antonella.

(all. 09 - Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] dal 28.06.1999 al 24.12.2008

In forza di atto a rogito del Notaio Salvo Morsello di Bollate in data 28.06.1999 n. 33566 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 14.07.1999 ai nn. 70139/48075.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti, a firma del Dott. Marco Galletti, Notaio in Perugia, che fa stato fino al 23.07.2021 (all. 08), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente esperto (all. 09) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 10) valide fino al 10.01.2022, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate

5.1.2 Misure Penali: non rilevate

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 24.12.2008 ai nn. 202143/38868 derivante da

atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Valerio Tacchini in data 22.12.2008 rep. nn. 90348/10976
a favore di Banca Popolare di Intra S.P.A. con sede in Verbania
contro [REDACTED]
Importo ipoteca € 221.400,00 di cui € 123.000,00 di capitale.
Grava sulla quota di 1/1 del bene oggetto della presente.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 12.06.2021 rep. 8232 trascritto l'8.07.2021 ai nn. 100657/68537 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Amco-Asset Management Company S.P.A. con sede a Napoli.

Pignoramento del 23.05.2011 rep. 9162 trascritto il 30.06.2011 ai nn. 74151/42822 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Veneto Banca Soc. Coop. per Azioni, **annotazione di cancellazione n. 18100 del 22.09.2021.**

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie (all. 10) valide fino al 10.01.2022; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 08) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da Romano Vito con studio in Garbagnate Milanese, via Monviso 67, che ha preliminarmente fornito le informazioni che seguono:

"Voglio anticipatamente segnalarle che ho rassegnato le dimissioni relativamente alla carica di amministratore del condominio Nuova Valera parecchi anni fa.

Constatato che l'inerzia dell'assemblea, più volte sollecitata a presentare la candidatura di un nuovo amministratore a nominare un nuovo amministratore sono stato costretto a richiedere al tribunale di Milano la nomina di un nuovo amministratore che ho ottenuto nell'autunno di quest'anno (le allego la V.G. 12135/2021 V.G.)

Le comunico altresì che le assemblee non hanno mai approvato i rendiconti consuntivi da me redatti. Comunque di seguito quanto da lei richiestomi:

le spese consuntivate nel 2020 al condominio in oggetto sono pari ad € 277.20

le spese preventivate nel 2021 al condomino in oggetto sono pari ad € 494.76

Non vi sono spese straordinarie.

I millesimi della proprietà della Sig.ra Santa Barbara sono 13,2".

Millesimi di pertinenza: 13,2

Millesimi di riscaldamento: dato non pervenuto.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 495,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 771,96

di cui:

Euro 277,20 relativi al consuntivo della gestione ordinaria 2020 ed

Euro 494,76 relativi al preventivo della gestione ordinaria 2021.

L'amministratore specifica che l'unità immobiliare ha un debito totale relativo anche alle precedenti gestioni pari ad Euro 1.485,07.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non rilevate.

Cause in corso: non rilevate, tuttavia la scrivente nel corso del sopralluogo ha verificato che nel medesimo fabbricato al piano primo vi è unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva RGE 2939/2011 (G.E. Dott.ssa Trentini); da contatti con SIVAG ha inoltre appurato che nel medesimo stabile risulta vi siano state altre procedure esecutive, di cui due per unità immobiliari aggiudicate e due estinte.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non rilevato.

(all. 11 – Mail da Amministra. del 3.01.2022, Decreto G.U. e Regolamento di Condominio)

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.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data anteriore all' 1 settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Garbagnate Milanese in "Tessuto residenziale aperto a bassa densità" e ricade all'interno dell' "ambito di influenza del canale Villoresi (art. 38 Nda del PTCT Provincia di Milano)"; risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto accesso agli atti edilizi a mezzo PEC in data 15.09.2021 ed in data 12.10.2021 ha effettuato visura presso l'ufficio tecnico del Comune di Garbagnate Milanese.

Indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

• **Concessione edilizia N. 217/88 del 15.04.1991 – Prot. n. 25544**

Intestazione: Immobiliare Astra Seconda S.r.l.

A seguito di domanda presentata in data 14.09.1988 – Prot. 18933 del 18.09.1988, il Comune di Garbagnate Milanese rilasciava la C.E. sopra menzionata con la quale si autorizzava "ristrutturazione 3° e 4° piano con cambio di destinazione d'uso da locanda a residenziale" nel fabbricato interno del condominio di Via Valera 115.

Successivamente venivano presentati ulteriori elaborati grafici relativi alla C.E. n. 217/88 aggiornati al 21.04.1992 – prot. 8156.

(all. 12 - C.E. n. 217/88 del 15.04.1991, richieste d'integrazione ed elaborati grafici; all. 13 - Elaborati grafici aggiornati al 21.04.1992)

A seguito di domanda presentata in data 29.01.1992 – Prot. 1868 presentata dalla Soc. Immobiliare Astra Seconda S.r.l. il Comune di Garbagnate Milanese rilasciava;

- Licenza d'uso n. AB/88/217 dell' 1.06.1994 relativamente alla ristrutturazione interna del 3° e 4° piano con cambio di destinazione d'uso dello stabile interno di Via Valera 115.

(all. 14 – Licenza d'uso n. AB/88/217 dell' 1.06.1994)

• **P.E. n. 131/96 dell'1.10.1996 – Prot. n. 20557**

Intestazione: Sig.ra. 

Con la P.E. in oggetto si comunicava l'esecuzione di opere da realizzarsi in Via Valera 115, nell' appartamento catastalmente identificato al fg. 28, mapp. 87, sub. 503, consistenti nella formazione di due tettoie a protezione delle porte finestra in legno esistenti, da risanare.

(all. 15 - P.E. n. 131/96 dell'1.10.1996 ed elaborati grafici)

All'interno del fascicolo edilizio sono stati altresì rilevati:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dello stabile del 14.04.1992;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario dello stabile del 14.04.1992;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termico;

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi della legge 186/68 (regolamento d'igiene) dell' 8.04.1992.

(all. 16 – Certificati di conformità degli impianti)

7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare risultava sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici aggiornati al 9.04.1992 e protocollati in data 21.04.1992 al n. 8156.

La scrivente segnala tuttavia che, alla data del sopralluogo, nell'angolo Sud-Ovest del terrazzo era stata realizzata tettoia in fibrocemento/eternit chiusa sui lati con materiali recupero ed adibita a "ripostiglio", per la quale è da prevedere la demolizione con messa in pristino dei luoghi allo stato riportato negli elaborati grafici allegati alle P.E. I costi di smantellamento e di smaltimento alle PP.DD. della tettoia e dei tamponamenti in materiali precari possono stimarsi in **Euro 1.000,00 circa.**

Si è altresì rilevato che all'interno dell'appartamento è stata rimossa la porta di separazione tra il locale cucina ed il vano di disimpegno del bagno e della camera, per la quale dovrà prevedersi il ripristino, il cui costo si stima in **Euro 500,00 circa.**

Costo e oneri totali stimati: Euro 1.500,00 circa.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare risultava sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 6.05.1991.

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 dalla 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.	39,00	100%	39,00
Terrazzo	mq.	35,11	30% fino a 25 mq 10% quota ecc.	9,00
		74,11 mq. lordi		48,00 mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta 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.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

1° semestre 2021 – Comune di Garbagnate Milanese – Periferica/MAGGIO,
BARIANA, ENRICO FERMI - Codice zona: D1 – Microzona 1

Quotazioni di abitazioni civili di stato normale:

valore di compravendita da € 1.100,00/mq. a € 1.450,00/mq.

- TeMA - 1° semestre 2021 – Comune di Garbagnate Milanese - Periferia

Quotazioni "appartamenti recenti (entro 30 anni), ristruttur. ecc.:

valore di compravendita da € 1.850,00/mq. a € 2.100,00/mq.

Quotazioni "appartamenti vecchi o da ristrutturare:

valore di compravendita da € 700,00/mq. a € 1.000,00/mq.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	48,00	€ 1.200,00	€ 57.600,00
				€ 57.600,00

9.4 Adeguamenti 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	€ 57.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.880,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.500,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi:	-€ 771,96
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni</u>	€ 52.448,04
<u>LIBERO</u>	

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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

La scrivente segnala che nel soffitto del locale soggiorno con angolo cottura ad intradosso con il manto di copertura, sono presenti fenomeni infiltrativi pregressi presumibilmente dovuti a condensa (con formazioni diffuse di macchie e distacco di intonaco). Segnala inoltre che il portoncino blindato di accesso all'unità immobiliare si presenta gravemente danneggiato con rottura del pannello esterno. Nella valutazione si è già tenuto conto di tale carenza stato manutentivo.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 12 gennaio 2022

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto