

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 390/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) Via Luigi Prinetti n. 44



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) Via Luigi Prinetti n. 44

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 202 particella 55, subalterno 714.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore.

Contratti di locazione in essere

Non presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 110.000,00

da occupato: ///.



LOTTO 001
(Abitazione di tipo economico)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) – Via Luigi Prinetti n. 44: monolocale ad uso abitazione al piano rialzato, composto da soggiorno/camera con angolo cottura, disimpegno e servizio igienico, con il diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXX nato a XXXX il XXXX CF: XXXXX di stato civile libero all'atto dell'acquisto (11/05/2016).

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXX** Proprietà per **1/1**

dati identificativi: **fg. 202 part. 55 sub. 714**

dati classamento: z.c. 3 – Cat. A/3 – Cl. 3 – cons. 1,5 vani – sup. cat. 37 mq - rendita € 170,43

Indirizzo: Via Luigi Prinetti n. 44 piano T scala A

Dati derivanti da: - variazione nel classamento del 17/03/2017 prot. n. MI0144358;
- variazione del 17/03/2016 prot.n. MI0120544 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni;
- variazione del 9/10/2015 prot.n. MI0655483 per diversa distribuzione degli spazi interni;
- variazione nel classamento del 29/09/2015 prot.n. MI0638183;
- variazione della destinazione da ufficio ad abitazione del 10/10/2014 prot.n. MI0502036;
- variazione del quadro tariffario dell'1/01/1992.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale:

- dell'appartamento al piano terreno: dapprima Via Prinetti e cortile comune al mapp. 55 indi vano scala comune e pianerottolo comuni, pianerottolo al sub. 713 comune ai subb. 714 e 715, appartamento di terzi al sub. 715 infine e, per chiudere, ancora Via Prinetti.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 10*)

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo economico).

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar, agenzie bancarie, supermercati, farmacie, Ospedale San Raffaele sede di Turro, Scuole primarie e secondarie, sede distaccata dell'Anagrafe del Municipio 2.

Principali collegamenti pubblici: a 110 m, in Via Padova, fermata della linea d'autobus 56, a 400 m, in Via Derna, fermata della linea d'autobus 53, a 850 metri stazione di "Cimiano" della Linea 2 della metropolitana, a 1,1 km fermata di "Turro" della linea uno della metropolitana.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,4 km lo svincolo di "Cascina Gobba" della Tangenziale Ovest di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di sette e cinque piani fuori terra oltre piano interrato costruito nel 1961, presenta:

- struttura: in c.a. gettato in opera;
- tamponamenti: doppia muratura di laterizio;
- facciate: in parte rivestite in mattoni faccia a vista, in parte in pietra ed in parte intonacate e tinteggiate;
- accesso della scala "A": da Via Prinetti attraverso cancello in ferro, passaggio comune e quindi porta in vetro;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini con pedate ed alzate rivestiti in marmo;
- condizioni generali dello stabile: discrete;
- servizio di portineria.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Appartamento ad uso abitazione al piano rialzato composto da un locale, disimpegno e servizio igienico. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale degli enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Corpo A:

Abitazione

- esposizione: doppia, a nord, su cortile interno e, ad est, su strada;
- pareti: tinteggiate nel soggiorno, in ceramica nel servizio igienico; in sede di sopralluogo si è verificato la presenza di macchie di umidità in alcuni punti dei muri di tamponamento (nell'antibagno e nel soggiorno nell'angolo esposto ad est);
- plafoni: tinteggiati;
- pavimenti: in piastrelle di gres ceramico;



- infissi esterni: in PVC con vetrocamera, con tapparelle esterne in PVC; nel soggiorno sono presenti due porte finestre con inferriate esterne in ferro verniciato;
- porta d'accesso: porta blindata;
- porte interne: scorrevole tra soggiorno ed antibagno ed a battente nel servizio igienico, laccate;
- imp. citofonico: presente ma non funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia ma con fili esterni;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato, condominiale, con pannelli radianti a pavimento;
- imp. acqua calda sanitaria: autonomo con scaldabagno elettrico posto in bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavandino, doccia, vaso e bidet; attacco lavatrice nell'antibagno;
- impianto di condizionamento: è presente uno split con macchina esterna;
- altezza dei locali: m. 3,08 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ottimo, è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione nel 2015/16 che ha frazionato l'originario appartamento in tre unità, sostituito le finiture e gli impianti.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 44 di Via Luigi Prinetti in zona periferica nord-est della Città di Milano (Q.re Cimiano / Turro), nel lotto compreso tra Via Padova, Via Prinetti e Via Mamiani. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso Via Padova e Via Palmanova; è ben servita dai mezzi pubblici di superficie e dalle linee della metropolitana. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di epoca mista con negozi al dettaglio al piano terreno in fregio a Via Padova.

2.5 Certificazioni energetiche (all. 4):

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1514601336116 del 10/05/2016 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 182,77 kWh/m²a.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti in sede di sopralluogo.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Certificato di Idoneità Statica – Livello 1 a firma dell'Ing. Ratti Fabio Paolo iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Milano al n. A16883.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27 gennaio 2022, è stato possibile accedere al bene grazie al signor XXXX, proprietario, debitore esecutato.

3.2 Esistenza contratti di locazione



Non risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura ed avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate **(all. 7)**.

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari

XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 11/05/2016.

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Paolo De Martinis Notaio in Settimo Milanese in data 11/05/2016 rep. n. 121329/33898, trascritto a Milano 1^ in data 11/05/2016 ai nn. 30904/20801.

A/c del signor XXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà della porzione immobiliare in Milano, Via Luigi Prinetti n. 44, costituita da appartamento sito al piano terreno/rialzato composto da un locale e servizi, censito al NCEU al foglio 202 mappale 55 subalterno 714. E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

4.2 Precedenti proprietari

XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 17/06/2015 al 10/05/2016.

In forza di denuncia di successione legittima in morte di XXXX, deceduto il 17/06/2015; dichiarazione di successione registrata a Milano 6 l'11/09/2015 al n. 2301/9990/15 e trascritta a Milano 1^ in data 30/10/2015 ai nn. 60611/42169. Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Milano 1^ con nota del 25/09/2015 ai nn. 52873/36975

A/c del signor XXXX.

Nota: è oggetto di successione l'unità immobiliare in Milano Via Prinetti n. 44 distinta al C.F. al fg. 202 mapp. 55 sub. 712.

XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 23/10/2014 al 16/06/2015.

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Paolo De Martinis Notaio in Settimo Milanese in data 23/10/2014 rep. n. 112576/28070, registrato a Milano 6 il 28/10/2014 al n. 30402 Serie 1T e trascritto a Milano 1^ in data 29/10/2014 ai nn. 53935/39136.

A/c del signor XXXX (quota indivisa di 2/4) XXXX (quota indivisa di 1/4) e XXXX (quota indivisa di 1/4).

Nota: con quest'atto viene venduta l'unità immobiliare in Milano, Via Luigi Prinetti n. 44, distinta al NCEU al foglio 202 mappale 55 subalterno 712.

XXXX (quota indivisa di 2/4) XXXX (quota indivisa di 1/4) e XXXX (quota indivisa di 1/4) – proprietà per la quota di 1/1 dal 25/11/1999 al 22/10/2014.

In forza di atto di successione legittima in morte di XXXX, deceduta il 25/11/1999; dichiarazione di successione registrata a Milano il 5/06/2000 al n. 3743/2000 18/04/2000 al n. 3743 e trascritta a Milano 1^ in data 28/06/2000 ai nn. 33923/22547 (quota di possesso defunta 1/2 in piena proprietà). Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Milano 1^ con nota del 9/06/2000 ai nn. 3007/19962.

A/c della signora XXXX.

Nota: entrano in successione più beni compresi nello stabile in Milano Via Prinetti n. 44 tra cui l'unità immobiliare al sub. 7. Copia della denuncia di successione è inserita nell'Allegato 8 – Documenti edilizi, all'interno della pratica edilizia di cambio d'uso.



XXXX (quota indivisa di ½) e XXXX (quota indivisa di ½) – proprietà per la quota di 1/1 dal 9/12/1985 (ante ventennio) al 24/11/1999.

In forza di atto di assegnazione in autentica Dott. Artidoro Solaro Notaio in Milano in data 9/11/1985 rep. n. 46124, registrato a Rho-Atti Privati il 17/12/1985 al n. 5945 e trascritto a Milano 1^ in data 11/01/1986 ai nn. 2740/2281. Copia della nota di trascrizione è allegata all'atto.

A/c della società XXXXX.

Nota: con quest'atto vengono assegnate nello stabile di vecchia costruzione in Milano, Via Luigi Prinetti n. 44, più porzioni immobiliari, tra cui l'unità immobiliare distinta con il subalterno 7. Nell'assegnazione è compresa la proporzionale quota di comproprietà negli enti e spazi in comune dell'intero stabile a norma di legge e di regolamento di condominio dato atto che in dette parti comuni è compreso l'alloggio del portinaio distinto con il subalterno 6.

Successivamente:

- l'unità immobiliare al sub. 7 è stata soppressa con denuncia di variazione catastale prot. n. MI0502036 del 10/01/2014 per cambio della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione generando il sub. 712;
- l'unità immobiliare al sub. 712 è stata soppressa per divisione e diversa distribuzione degli spazi in forza di denuncia di variazione prot. n. MI0120544 del 17/03/2016 che ha generato le unità ai subalterni 713, 714 (oggetto di pignoramento), 715 e 716.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo del debitore, dei precedenti proprietari e del bene (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 18/02/2022 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**

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

◦ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 13/05/2016 ai nn. 30906/5242 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Paolo De Martines Notaio in Settimo Milanese in data 11/05/2016 rep. n. 121330/33899;



a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX;

contro XXXX nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXX.

Importo ipoteca € 140.000,00 di cui € 70.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 30 anni.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano (MI) Via Luigi Prinetti n. 44, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 202 mapp. 55 sub. 714.

◦ **Pignoramenti**

Pignoramento del 24/03/2021 rep. n. 757 trascritto a Milano l' 4/05/2021 ai nn. 34091/23647 contro XXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXX nata in XXXX il XXXX C.F.: XXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Milano (MI) – Via Luigi Prinetti n. 44, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 202 mapp. 55 sub. 714.

◦ **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio del Geom. Massimo Tacchella con sede in Milano che ha fornito, in data 1/02/2022, le informazioni che seguono **(all. 9)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 6,80/1000 (tabelle millesimali approvate nel 2021)

Millesimi di riscaldamento: 8,590/1000 (impianto centralizzato).

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° luglio al 30 giugno e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.100,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- dall'1/07/2019 al 30/06/2020: € 487,00
- dall'1/07/2020 al 30/06/2021: € 1.051,00

Totale spese insolte al 30/04/2021: € 1.534,00.

Sono state inoltre già emesse due rate anticipate per la gestione 2021/2022 per un importo complessivo di € 529,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data dell'1/02/2022: l'amministratore comunica che sono state emesse due rate per la gestione del generatore di calore per un totale di € 86,62 che non risultano pagate e deliberato, come da verbale di luglio 2021, i lavori per le facciate che a causa della rinuncia dell'impresa stanno subendo ritardi.

Cause in corso: non risultano.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevate dal titolo di provenienza e dal Regolamento di Condominio.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate e non comunicate 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 insolte 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 precisa che dall'ultima dimostrazione grafica dei subalterni depositata in catasto risulta che il pianerottolo al sub. 713 costituisce unità comune ai soli subalterni 714 e 715. Copia del regolamento è allegato alla perizia, ad esso si rimanda per la descrizione delle parti comuni.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano rialzato raggiungibile da una rampa di scala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in "Tessuto urbano consolidato (TUC) - Tessuto urbano di recente formazione – Tessuti urbani compatti a cortina" "ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all. 8):

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver presentato, in data 10/11/2021 PG 2021/604892, istanza di accesso agli atti di fabbrica e di avere visionato i relativi fascicoli presso l'Archivio di Via Gregorovius in data 14/01/2022, verificando che il fabbricato è:

- stato edificato in forza di Licenza per opere edilizie n. 173 Atti 242746/32467/1959 rilasciata in data 18/01/1960 per la costruzione di un fabbricato di cinque e sette piani fuori terra ad uso abitazione, uffici e negozi.
- dotato di Licenza di Occupazione n. 304 Atti 92147/16605/1961.

Successivamente, l'unità immobiliare che ha generato la porzione oggetto di pignoramento è stata oggetto di:

- Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie da ufficio ad abitazione per una slp pari a mq 141,04 (unità sub. 7) presentata in data 13/10/2014 PG 618784/2014.
- CIAL zonale WF 20556/2014 del 19/11/2014 PG 702206/2014 per modeste modifiche distributive. Fascicolo non visionato, dati desunti dalla CILA del 12/10/2015 e dal titolo di provenienza.
- CILA – Comunicazione di inizio lavori asseverata di edilizi libera Progr. 18177/2015 PG 543740/2015 presentata in data 12/10/2015 per frazionamento di unità residenziale (sub. 712) in tre unità.
- CILA - Comunicazione di inizio lavori asseverata di edilizi libera Progr. 4060/2016 PG 121730/2016 presentata in data 4/03/2016. CILA sostitutiva della precedente WF 18177/2015. Fascicolo irreperibile come da Comunicazione del SUE del Comune di Milano in data 7/02/2022.

7.2 Conformità edilizia:

Essendo irreperibile il fascicolo edilizio dell'ultima CILA, presentata in data 4/03/2016, la sottoscritta ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata il 17/03/2016, quindi, quindi presumibilmente, a fine lavori denunciati con CILA 4060/2016 del 4/03/2016. Rispetto alla tavola di progetto allegata alla CILA del 12/10/2015,



è stata apportata una lieve modifica nel tavolato tra antibagno e bagno a formazione di una nicchia per la collocazione del lavandino.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 17/03/2016 (ultima planimetria in atti).

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 di alcune misure dei locali 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 raggugiata
Appartamento	mq	37	100%	37
Totale				37

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene 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 del bene.

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 (all. 10)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, Q.RE ADRIANO – D35

- valore mercato prezzo min. 2.750,00 / prezzo max. 4.200,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo civile (Cat. A/2) in ottimo stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.700,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo civile (Cat. A/2) in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.750,00 / prezzo max. 2.650,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in ottimo stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.350,00 / prezzo max. 1.700,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in normale stato conservativo.



Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: non rilevati. Si evidenzia, la pubblicazione su Internet di varie offerte di vendita per appartamenti nella zona limitrofa a Via Luigi Prinetti tra le quali si considerano:

- un bilocale al civ. 44 di Via Luigi Prinetti posto al piano rialzato dello stesso stabile del bene pignorato, composto da soggiorno con angolo cottura, antibagno e servizio igienico, camera accessibile da soggiorno, con impianto di riscaldamento centralizzato, ristrutturato, serramenti in PVC con doppi vetri, proposto in vendita a € 155.000,00 per 45 mq; data annuncio: non nota;
- un bilocale in Via Padova posto al piano terzo di uno stabile risalente al 1900 con ascensore, ristrutturato, composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, con impianto di riscaldamento autonomo, con fan coil per climatizzazione estate/inverno, serramenti in PVC e vetrocamera, in ottimo stato conservativo, proposto in vendita a € 258.000,00 per 48 mq; data annuncio 12/02/2022;
- un bilocale al civ. 14 di Via Terenzio Mamiani posto al piano secondo di uno stabile risalente al 1960, senza ascensore, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno, servizio igienico, camera ed annessa cantina, con impianto di riscaldamento centralizzato con caloriferi con termovalvole, serramenti in profilati di alluminio e vetrocamera, in buono stato conservativo, proposto in vendita a € 205.000,00 per 67 mq; data annuncio 7/02/2022.

Considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto minimo pari al 16,80% (fonte: Idealista.it) tra l'offerta proposta ed il prezzo di compravendita, ponderate le caratteristiche dei comparabili con quelle del bene da valutare, si stima il valore unitario da attribuire al bene pignorato in 3.200,00 €/mq. Si allegano le offerte usate come comparabili e la tabella di valutazione.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	37,00	€ 3.200,00	€ 118.400,00
				€ 118.400,00

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	€ 118.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.920,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita è (€ 1.100,00 x2)	-€ 2.200,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 110.280,00
arrotondato € **110.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : € **110.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: non ricorre € **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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi 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'esecutata a mezzo posta ordinaria.

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.

Con ossequio.

Milano li: 22/02/2022

l'Esperta Nominata
Arch. Monica Correggi

