

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 739/2021

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliare con ripostigli in Cuggiono (MI) – Via Marinoni n. 8



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail:

INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Marinoni n. 8- Cuggiono (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A4 [Abitazione]

Dati Catastali: fg. 12, mapp.184 sub. 105

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Comproprietari non esegutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 67.000,00

LOTTO UNICO

Unità immobiliare residenziale con ripostigli

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Comune di Cuggiono, Via Marinoni n. 8, composta da un locale doppio giorno/cottura a piano terra, due locali e servizio a piano primo, un ripostiglio a piano secondo ed un ripostiglio a piano terra in corpo staccato.

1.2. Natura e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue (all. N.1-Catasto):

Intestato:

per proprietà

per 1/1

dati identificativi: foglio **12**, particella **184**, subalterno **105**

dati classamento: cat. **A/4**; classe 3; consistenza 5 vani; sup. catastale tot. 75 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 75 mq; rendita € 173,01

indirizzo: VIA MARINONI n. 8 piano: 1-2-T;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0784015 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 230515.1/2011)
- VARIAZIONE del 17/05/2005 protocollo n. MI0397760 in atti dal 17/05/2005 ISTANZA 397631/05 RETTIFICA PIANO (n. 397631.1/2005)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/06/1980 in atti dal 08/06/1999 FIN 98/99 (n. 33201/1980)

Precedenti identificativi: il Sub. 105 del mapp. 184 deriva dai seguenti identificativi soppressi:

- sezione urbana {{V foglio 1979 particella 19 subalterno 882B
- sezione urbana {{V foglio 1979 particella 19 subalterno 882D

1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

dell'abitazione: proprietà di terzi, vano scala comune, cortile comune, proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza

del ripostiglio a piano terra: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi su due lati. Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 19/0106/1980)

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 Cuggiono

Caratteristiche zona: il fabbricato con tipologia a corte, di cui è parte il bene in oggetto, è ubicato nel centro storico di Cuggiono, in via Giuseppe Marinoni n. 8, nelle immediate vicinanze di Piazza San Giorgio.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con sufficiente possibilità di parcheggio nella corte interna; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici: il comune di Cuggiono è collegato, tramite le uscite Cuggiono nord e Cuggiono sud, con la bretella autostradale inaugurata nel 2008 che collega direttamente Malpensa con l'autostrada A4 Milano-Torino, con Magenta e Castano Primo. Il comune è collegato con i comuni del magentino, del legnanese e con Milano attraverso un servizio di autolinee gestito da Movibus.

Servizi offerti dalla zona: La zona è dotata di tutti i servizi con sufficiente presenza nelle vicinanze di attività commerciali al dettaglio, uffici pubblici, centri sportivi, banche, luoghi di culto ed aree a verde.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato di corte dell'inizio dello scorso secolo, con le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale lombarda sviluppata su ampie corti comuni con unico accesso dalla strada, ubicato nel centro storico di Cuggiono, in Via Marinoni n. 8, nelle immediate vicinanze di Piazza San Giorgio

Il fabbricato consta di un corpo con pianta ad "C" con accesso da Via Marinoni; ha coperture a falde ed è costituito da tre piani fuori terra compreso il piano terra oltre a porzioni più basse di uno e due piani fuori terra

Il complesso, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione modeste.

- Facciate fronte strada: intonacate e verniciate di colore aranciato e beige in condizioni sufficienti;
- Facciate interne: intonacate e verniciate di colore grigio chiaro/beige e aranciato in condizioni modeste, necessitanti di manutenzione;
- ballatoi: parapetti in ferro a bacchette a disegno di tipo semplice in condizioni sufficienti;
- coperture: a falde
- ingresso al fabbricato: portone a doppia anta in legno a battente in condizioni nella norma;
- rampa scala: pianerottoli e gradini rivestiti in graniglia in condizioni sufficienti
- ascensore: assente
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: modeste

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A

L'unità in oggetto è posta al piano terra e primo del fabbricato interno con singolo affaccio, ad ovest sul cortile interno; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale giorno con cucina a vista al piano terra; da due locali ed un bagno cieco al piano primo; il tutto collegato da scala interna. Entrambi i piani sono dotati di accessi indipendenti dal vano scale comune.

Altezza interna netta a Piano Terra H. 2,78 mt circa; altezza interna netta a Piano 1 H. 2,56 mt circa (< H. 2,70 mt).

L'unità è inoltre dotata di un ripostiglio al piano secondo e di un ripostiglio al piano terra, in corpo staccato; altezza interna netta ripostiglio a Piano 2 H. 2,40 mt circa; altezza interna netta ripostiglio a Piano T H. 2,00 mt circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione sufficiente seppur con alcune finiture datate, necessitanti di manutenzione (serramenti), oltre che di revisione impianti.

Note: l'unità (comprensiva dei ripostigli) è risultata, al momento del sopralluogo, disabitata ma arredata; tutti gli impianti sono risultati staccati (assenti placchette ed interruttori; caldaia rimossa)

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-havabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Unità residenziale

- esposizione: singolo affaccio, ad ovest sul cortile comune
- porta di accesso P.T: porta a battente di tipo blindato rivestita in legno su entrambe le facce in condizioni sufficienti; presente ulteriore porta di accesso di tipo blindato al piano primo;
- infissi esterni: in legno con singoli vetri in condizioni datate necessitanti di manutenzione;

- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc in condizioni sufficienti
- porte interne: di tipo a battente in legno con inserti in vetro in condizioni sufficienti;
- pareti: normalmente tinteggiate in condizioni sufficienti ad eccezione di quelle del bagno al piano 1 che necessitano di manutenzione e nuova imbiancatura; in piastrelle di ceramica in bagno e nella parete cottura in condizioni sufficienti ma datate;
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni sufficienti ad eccezione di quello del bagno al piano 1 che necessita di manutenzione e nuova imbiancatura;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni sufficienti ma datate
- impianto citofonico; presente;
- impianto elettrico: sotto traccia; staccato e non verificabile al sopralluogo (assenti placchette ed interruttori); si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia (staccato al sopralluogo);
- impianto termico a caloriferi ed impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo
N.B: la caldaia è risultata assente/asportata al sopralluogo

Ripostiglio Piano 2

- porta d'accesso: di tipo semplice in legno con inserti vetrati
- pareti: normalmente tinteggiate in condizioni sufficienti;
- plafoni: rivestimento in legno perlinato in condizioni sufficienti
- pavimenti: in piastrelle in condizioni modeste
- impianto elettrico: sotto traccia; staccato e non verificabile al sopralluogo (assenti placchette ed interruttori)

Ripostiglio Piano terra

- porta d'accesso: in legno in condizioni scarse
- pavimento: in battuto di cemento in condizioni scarse
- pareti: in parte tinteggiate ed in parte rivestite in piastrelle in condizioni scarse, necessitanti di manutenzione;
- plafoni: in legno con travi a vista in condizioni scarse, necessitanti di manutenzione

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 28/01/2022 (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in data 28/01/2022, unitamente al custode giudiziario ed al fabbro, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Note: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, disabitata ma arredata; tutti gli impianti sono risultati staccati.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 25/11/2021, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa **(all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate)**.
(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente, **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 30/07/2021, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 4- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 16/02/2022, **(all. 5-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

✓ al Sig. | la piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta da
| per compravendita con atto a rogito Notaio
F |
c

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:

"IL SIGNOR | HA DICHIARATO DI ESSERE NATO I

LE PARTI HANNO PRECISATO CHE LA VENDITA COMPRENDE ACCESSORI, ACCESSIONI E PERTINENZE DI QUANTO IN OGGETTO. NELLA VENDITA E' COMPRESA UNA QUOTA DI COMPROPRIETA' SULL'AREA E SU TUTTI I VANI, SPAZI, SERVIZI, IMPIANTI ED ENTI COMUNI TRA CUI IL CORTILE DISTINTO DAL MAPPALE 183 DEL FOGLIO 12, ALL'INGRESSO CARRAIO ED ALLA SCALA COMUNI CON TERZI."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia semplice atto ricevuta dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

4.2. Precedenti proprietà

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 30/07/2021, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 4- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 16/02/2022, **(all. 5-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

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

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

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; all. 5-Ispezione ipotecaria)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 16/02/2022 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + all. N.5-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente fa parte, non è regolato da amministrazione condominiale.

Si riscontra la mancanza di una tabella millesimale per la ripartizione delle spese delle parti comuni.

6.1 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato, da vigente PGT del Comune di Cuggiono, in edifici tessuto consolidato residenziale.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

La scrivente ha provveduto a protocollare Istanza Accesso Atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) con i tipi grafici e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato ed il bene in oggetto.

- Per quanto riguarda gli atti di fabbrica (Licenza di Edificazione del fabbricato ed Abitabilità) con i tipi grafici del fabbricato, per le eventuali successive pratiche per frazionamento/fusione (come da visura) e per le modifiche riscontrate (vedasi successivo punto 7.2) nulla è stato reperito dagli uffici preposti.

Note: l'unica pratica messa a disposizione della scrivente e visionata riguarda un Nulla Osta del 1961 a seguito di Domanda per apertura di una porta/vetrina sul fronte strada del fabbricato relativa ad altra unità abitativa.

N.B.: la scrivente non si assume responsabilità su quanto prodotto e/o per le informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti

(Istanza Accesso atti, Pratica del 1961 per altro bene del fabbricato + tipi grafici; all. N.7- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (28/01/2022) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 19/06/1980 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- tamponatura nella facciata (interna) di una finestra a piano terra;
 - demolizione di muratura divisoria (che parrebbe portante) con relativo vano porta tra il locale cucina ed il locale giorno a piano terra in favore di un unico locale giorno/cottura;
 - foratura di soletta per formazione scala interna a chiocciola tra il piano terra ed il piano primo;
 - indicazioni altezze interne nella scheda non corrispondenti allo stato dei luoghi.
- Si ricorda che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia e consistenza del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7.1) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste (comprehensive dei tipi grafici) e l'eventuale rilascio del certificato di Occupazione/Abitabilità non sono state rinvenuti dal Comune
- Si ricorda inoltre che non sono state rinvenute Pratiche edilizie per frazionamento e fusione del 1980 (come riportato in visura) né per le successive modifiche riscontrate.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà (previa verifica dell'iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate (ove possibile) mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria corredata di verifica/relazione strutturale (per rimozione muratura portante e foratura soletta) e relativo aggiornamento catastale.

Tali documentazioni comprese di oblazioni, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 4.000,00 ed i 6.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 5.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

L'eventuale futuro aggiudicatario potrebbe dover provvedere inoltre (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia), a proprie cure e spese, alla presentazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCIA per agibilità parziale) corredata di tutta la documentazione richiesta, compiendo tutti gli adempimenti e le formalità necessarie relative al rilascio del certificato stesso, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio del certificato medesimo; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede.

- La scrivente ritiene pertanto operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 2% (vedasi Punto 9.4)

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| destinazione CORPI | U.M. | sup. lorda circa | coeff. | superficie omogeneizzata |
|--------------------|------|---------------------|--------|-----------------------------|
| locali P.T | mq. | 32,5 | 100% | 32,5 |
| loacli P.1 | mq. | 32,5 | 80% | 26,0 |
| ripostiglio P.2 | mq. | 14,0 | 40% | 5,6 |
| ripostiglio P.T | mq. | 14,7 | 20% | 2,9 |
| | | 93,7 | | 67,0 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA**9.1. Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2021 Comune di Cuggiono zona B1- Centrale/CENTRO URBANO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

| Descrizione | Categoria catastale Immobile | Superficie commerciale circa | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------|-----------------------|
| Unità immobiliare | A3 | 67,0 | € 1.150,00 | € 77.050,00 |
| | | 67,00 | | € 77.050,00 |

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.

LOTTO UNICO

| | |
|---|-------------------|
| • Valore | € 77.050,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: | -€ 3.852,50 |
| • Riduzione del valore del 2% per quanto riportato al punto 7.2 (conformità edilizia): | -€ 1.541,00 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 5.000,00 |
| | <hr/> € 66.656,50 |

| | |
|---|--------------------|
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO | € 67.000,00 |
| | arrofondato |
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO 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

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi 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 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 osservanza

Milano, 16/02/2022

L'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU

Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo

Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode nominato

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate, risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia atto ricevuta dal notaio rogante + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Pratica del 1961 per altro bene del fabbricato + tipi grafici

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne
