

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 713/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliari in Segrate (MI) - Via Dante Alighieri, 4/A



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in: Segrate (MI)

Categoria: A/3 [Abitazioni economiche]

Dati Catastali: **foglio 40, particella 142, subalterno 7**

Corpo B

Bene in: Segrate (MI)

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 40, particella 142, subalterno 35**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dagli esecutati.

Contratti di locazione in essere

Non risulta presente alcun contratto di locazione ad uso abitativo attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate.

Comproprietari

Corpo A

Corpo B

Prezzo al netto delle decurtazioni (Corpo A+B)

Da libero: € 218.000,00

LOTTO 001**(Abitazione con cantina e box di pertinenza)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Segrate (MI) in via Dante Alighieri n. 4/A, appartamento triestposto al secondo piano della superficie commerciale di **105,00 mq**, composta da un soggiorno, una cucina, due camere, un disimpegno, un antibagno, due bagni, un terrazzo, una cantina e un box di pertinenza al piano interrato. All'appartamento si accede dalla strada, in via Dante Alighieri al civico 4/A, dopo aver attraversato vialetto condominiale e androne comune del fabbricato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento aravante sulla quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile di
, nato a Napoli (NA) il 22/09/1960, Codice Fiscale
e di
, nata a Milano (MI) il 25/03/1959, Codice Fiscale

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

Intestati:

Proprietà: 1/2 ciascuno.

Dati identificativi: Foglio 40, particella 142, subalterno 7.

Dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 105 mq, totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita catastale € 526,79.

Indirizzo: Via Dante Alighieri n. 4/A Piano 2-S1.

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 22/02/2018 pratica n. MI0075176 in atti dal 22/02/2018 e variazione toponomastica derivante da aggiornamento Ansc (n. 19662.1/2018).

La planimetria catastale dell'appartamento e della cantina, depositata in data 04/03/2013, 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): cortile comune su tre lati; proprietà di terzi, enti comuni e cortile comune.

Cantina (da nord in senso orario): cortile comune; proprietà di terzi e corridoio comune; proprietà di terzi; cortile comune.

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

Nessuna.

CORPO B**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Segrate (MI) in via Dante Alighieri snc, box ubicato al primo piano interrato della superficie commerciale di **16,00 mq**, composto da unico vano, accessibile da corsello comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
S.n.c. , Codice Fiscale

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

Intestati: S.n.c. di

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 40, particella 142, subalterno 35.

Dati classamento: categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita catastale € 48,81.

Indirizzo: Via Dante Alighieri snc, piano S1.

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 11/01/2015 pratica n. MI0127524 in atti dal 11/01/2015 variazione di classamento (n. 112845.1/2015).

La planimetria catastale del box, depositata in data 16/03/1998, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.4. Coerenze

Box (da nord in senso orario): enti comuni; box di terzi; corsello comune; box di 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 Segrate (MI).

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA - IDROSCALO - NOVEGRO.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Segrate, San Donato Milanese, Melzo.

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 a 300 mt e a 1,5 km dalla fermata metropolitana MM4 LINATE e 2,00km dalla stazione ferroviaria FS Segrate della linea suburbana S5/S6.

Collegamento alla rete autostradale: circa 3,5 km dalla Tangenziale Est Milano A51 circa 8 km dalla Autostrada A1 Milano-Napoli.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio di tre piani fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto, affacciato su strada, mediante distacco, e su giardino esclusivo, con morfologia pressochè rettangolare, con corpi sfalsati, avente tipologia di fabbricato di civile abitazione libero sui quattro lati, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura con tetto a falde inclinate in coppi in laterizio;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore bianco e in mattoni faccia a vista;
- Accesso: cancelli in ferro;
- Ascensore: presente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento composto da un soggiorno, una cucina, due camere, un disimpegno, un antibagno, due bagni, un terrazzo coperto, una cantina e un box di pertinenza al piano interrato. All'appartamento si accede dalla strada, dopo aver attraversato il vialetto del giardino condominiale e l'androne comune del fabbricato.

CORPO A

Appartamento (secondo piano):

- esposizione: tripla, lungo asse principale nord-sud;
- pareti: in intonaco tinteggiate di colore chiaro e in piastrelle di ceramica di tonalità chiara in cucina nelle zone cottura (sino ad H=160cm) e nei bagni (sino ad H=100cm, eccetto all'interno dei box doccia sino ad H=200cm);
- soffitti: in intonaco tinteggiati di colore chiaro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica/gres porcellanato di tonalità chiara, compreso il terrazzo coperto;
- infissi esterni: finestre e portefinestre in legno/pvc, con vetri doppi, tinteggiate di colore bianco internamente e marrone esternamente, con persiane in legno, tinteggiate di colore marrone;
- porta d'accesso: porta in legno del tipo blindato;
- porte interne: in legno, del tipo scorrevole (in prevalenza) e a battente, di colore chiaro;
- servizi igienici: attrezzati, con tazza, bidet, lavabo e doccia; antibagno dotato di lavatrice e asciugatrice;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo con caldaia a gas, con termosifoni e scaldasalviette in alluminio;
- impianto gas: presente;

- impianto di condizionamento: presente, con split interni e unità esterna;
- acqua calda sanitaria: autonomo, integrato alla caldaia a gas;
- altezza dei locali: circa H=2,70 m, eccetto disimpegno avente H=2,15m;
- condizioni generali dell'abitazione: buone.

Cantina (piano interrato):

- pareti: in blocchi di cls e cemento armato a vista di colore grigio;
- soffitti: in cemento (solai predalles);
- pavimenti: in battuto di cemento di colore grigio;
- porta d'accesso: in ferro di colore grigio;
- altezza dei locali: circa H=2,65m;
- condizioni generali della cantina: normali.

CORPO B

Box (piano interrato):

- pareti: in blocchi di cls tinteggiati di colore bianco;
- soffitti: in cemento tinteggiato di colore bianco (solai predalles);
- pavimenti: in battuto di cemento di colore grigio;
- serranda d'accesso: in ferro di colore grigio, del tipo automatizzata;
- altezza dei locali: circa H=2,90m;
- condizioni generali del box: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un complesso di tre edifici uguali (A/B/C) liberi su quattro lati con giardino esclusivo di proprietà, aventi morfologia pressochè rettangolare e tipologia di fabbricato edilizio di civile abitazione, con richiami all'architettura lombarda (casine, fienili, ville), ubicato in zona periferica della città (quartiere Novegro di Segrate) in un'area prettamente residenziale, con una media densità abitativa, con edifici a due/tre piani e pluripiano, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un fabbricato residenziale, individuato come edificio "A", di tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto e interrato, dove sono presenti cantine e boxes, realizzata nel 1995 con destinazione abitativa.

Il traffico è normale ed i parcheggi sono sufficienti; l'accesso all'appartamento avviene dalla strada, in via Dante Alighieri al civico 4/A.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta presente alcun Attestato di Prestazione Energetica registrato al CEER di Regione Lombardia.

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 in data 04/02/2023, a seguito del primo accesso effettuato in data 28/11/2022 con il Custode Giudiziario ^{AVV.} Marcella Luca, è stato possibile rilevare che il bene è occupato dai proprietari, i quali hanno consentito l'accesso a tutti i beni pignorati.

Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Segrate (MI), gli esecutati ^{_____} e ^{_____}, di stato civile coniugati, risultano iscritti presso il Comune di Segrate (MI) in Via Dante Alighieri n. 4, lettera A, con la seguente composizione familiare:

) (All. 5).

Si segnala che dall'estratto per riassunto di atto di matrimonio dell'Ufficio Stato Civile di Milano, i coniugi sopraindicati hanno contratto matrimonio in Milano il 10/09/1994 (All. 5).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Per i beni oggetto di procedura non è presente alcun contratto di locazione/comodato ad uso abitativo, attivo e depositato 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 della società Netti S.n.c. di Donato Netti e Barbara Gamba di Como (CO).

CORPO A

4.1. Attuali proprietari

^{_____} nato a Napoli (NA) il 22/09/1960, e ^{_____} nata a Milano (MI) il 25/03/1959 (ante ventennio ad oggi), proprietà per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita stipulato il 09/04/1999 a firma del Notaio Nicola Grimaldi di Cernusco sul Naviglio (MI) ai nn. 6164/3719 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 23/04/1999 al n. 9535 serie 2V e trascritto il 22/04/1999 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 36999/25896.

Si segnala che i coniugi proprietari suindicati hanno acquistato il bene in regime di comunione legale dei beni.

CORPO B

4.2. Attuali proprietari

^{_____} S.n.c. ^{_____}, Codice Fiscale/P.IVA ^{_____} (dal 26/02/2008 ad oggi), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita stipulato il 26/02/2008 a firma del Notaio Giorgio Pozzi di Milano (MI) ai nn. 27260/10027 di repertorio, registrato il 28/02/2008 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 al n. 5892 serie 1T e trascritto il 29/02/2008 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 27563/14929.

Si segnala che i Sig.ri ^{_____} e ^{_____} sono i legali rappresentanti, in qualità di soci amministratori, della società suindicata.

4.3. Precedenti proprietari

- *[Redacted]*, nata il 10/03/1970 a Palermo (PA) (ante ventennio fino al 26/02/2008), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita stipulato il 29/03/2000 a firma del Notaio Dario Cortucci di Milano (MI) ai nn. 632/345 di repertorio, registrato il 11/04/2000 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 10118 serie IV, trascritto il 04/04/2000 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 31269/21262.

Si segnala la Sig.ra [Redacted] coniugata alla data di compravendita suindicata, ha acquistato il bene in regime di separazione legale dei beni.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazioni e relazioni ipocatastali a firma della società Netti S.n.c. di Donato Netti e Barbara Gamba di Como (CO) alla data del 20/07/2022 e a seguito dell'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente (All. 3) 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'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 09/04/2015 ai nn. 31938/5224, stipulata a rogito del Notaio Giulio Grilli di Milano in data 24/03/2015, repertorio 8354/6422, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca Popolare di Milano - Soc. Coop. A R.L., con sede in Milano, Piazza Meda n. 4, codice fiscale [Redacted], contro [Redacted] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in relazione al bene individuato al foglio 40, particella 142, subalterno 7, e contro [Redacted], con sede in Peschiera Borromeo (MI) (MI), codice fiscale omissis, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in qualità di terzo datore di ipoteca, in relazione al bene individuato al foglio 40, particella 142, subalterno 35.

Importo ipoteca: € 210.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale; durata: 10 anni.

Ipoteca giudiziale attiva, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 02/10/2019 ai nn. 121360/22972, emessa dal Tribunale di Milano in data 03/08/2019, repertorio 17395,

derivante da decreto ingiuntivo, a favore di [Redacted] S.r.l., con sede in Lonate Pozzolo (VA), codice fiscale [Redacted] → domicilio ipotecario in Milano, Via Cellini n. 1 c/o Studio Legale Avv. Stefano Fratus, contro [Redacted] e [Redacted] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in relazione al bene individuato al foglio 40, particella 142, subalterno 7, e contro [Redacted] S.n.c., con sede in Peschiera Borromeo (MI), codice fiscale [Redacted] in relazione al bene individuato al foglio 40, parti-

cella 142, subalterno 35.

Importo ipoteca: € 150.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 27/05/2022, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio 14064, trascritto il 06/07/2022 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 99137/66827, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di **XXXXXXXXXX S.p.A.**, con sede in Lonate Pozzolo (VA), codice fiscale (XXXXXXXXXX) contro **XXXXXXXXXX S.p.A.** e **XXXXXXXXXX S.p.A.** per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, in relazione al bene individuato al foglio 40, particella 142, subalterno 7, e contro **XXXXXXXXXX S.n.c.**, con sede in Peschiera Borromeo (MI), codice fiscale (XXXXXXXXXX) in relazione al bene individuato al foglio 40, particella 142, subalterno 35.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio **XXXXXXXXXX** con sede in Corsico (MI), Via IV Novembre n. 15, che ha fornito le informazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile Corpo A: 40,91/1.000,00

Millesimi di pertinenza dell'immobile Corpo B: 3,68/1.000,00

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.000,00 (Corpo A) + € 160,00 (Corpo B).

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 0,00.

Spese condominiali non pagate pregresse: € 0,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: non rilevate.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, 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 precisa che alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni del comprensorio.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì.

CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq.	91,0	100%	91,0
terrazzo	mq.	26,0	35%	9,0
cantina	mq.	20,0	25%	5,0
		137,0 mq. lordi		105,0 mq. commerciali

CORPO B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	16,0	100%	16,0
		16,0 mq. lordi		16,0 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) - 1° semestre 2022**
Periodo: 1° semestre 2022
- Comune: SEGRATE (MI)
Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA - IDROSCALO - NOVEGRO

Codice zona: D1

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni economiche

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.550,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.850,00

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.250,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.500,00

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 850,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.200,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - I° Semestre 2022 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 1° semestre 2022

Provincia - Settore: EST

- Zona: Segrate - Periferia

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

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 2.300,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.750,00

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.470,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.850,00

Tipologia: Boxes

Valore mercato prezzo minimo: € 14.500,00

Valore mercato prezzo massimo: € 18.000,00

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 2022/2023 - Annunci immobiliari**

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 14/04/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/94535694/> (Tempocasa)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 73 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 150.000,00 pari a €/mq 2.054,79

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 135.000,00 pari a €/mq 1.849,31

Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 03/01/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/100223656/> (Tempocasa)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Strada Anulare Novegro

Superfici principali e secondarie: 70 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 159.000,00 pari a €/mq 2.271,42

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 143.100,00 pari a €/mq 2.044,28

Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/100999675/> (CebarSegrate)

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Rodolfo Morandi

Superfici principali e secondarie: 140 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 310.000,00 pari a €/mq 2.214,28

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 279.000,00 pari a €/mq 1.992,85

Comparativo 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 29/04/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/95397750/> (Tempocasa)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Ferrarin

Superfici principali e secondarie: 145 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 350.000,00 pari a €/mq 2.413,79

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 315.000,00 pari a €/mq 2.172,41

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 2.000,00** per il bene ad uso residenziale e di **€/mq 1.250,00** per il bene ad uso autorimessa.

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

9.3 Valutazione LOTTO 001

CORPO A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	105,0	€ 2.000,00	€ 210.000,00
				€ 210.000,00

CORPO B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box e autorimesse	C6	16,0	€ 1.250,00	€ 20.000,00
				€ 20.000,00

CORPO A + B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	105,0	€ 2.000,00	€ 210.000,00
Box	C6	16,0	€ 1.250,00	€ 20.000,00
				€ 230.000,00

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	€ 230.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 11.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 400,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 218.100,00
arrotondato	€ 218.000,00

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

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando il ripristino indicato per l'appartamento, inerente la porta tra bagno e antibagno, e tutto quanto indicato in relazione.

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 agli indirizzi comunicati in sede di sopralluogo **(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.

ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 - Titoli 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 Segrate (MI);

Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;

Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, li 24/02/2023

l'Esperto Nominato
(Arch. Fabio Ugo Ramella)

Firmato digitalmente da

Fabio Ugo Ramella

CN = Ramella Fabio
Ugo
O = Ordine degli
Architetti PPC di Milano
C = IT