

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 976/2022

Giudice delle esecuzioni: **dott**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Rozzano (MI) via Ugo La Malfa 2-4



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Rozzano (MI) via Ugo La Malfa 4

Categoria: A7 [Abitazioni in villini]

Dati Catastali: foglio 21, particella 201, subalterno 1

Corpo B

Beni in Rozzano (MI) via Ugo La Malfa 2

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 21, particella 201, subalterno 2

Stato occupativo

Corpi A/B: Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/06/2023, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dai debitori esecutati e dal figlio.

Contratti di locazione in essere

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si evincono contratti di locazione.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 252.100,00

da occupato: € 214.000,00

LOTTO 1.

(Abitazione in villino e box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Rozzano (MI) via Ugo La Malfa 4, interno 15, villetta a schiera disposta su tre livelli, con cortile e giardino pertinenziali.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di
e sulla quota di 1/2 di
piena proprietà dell'immobile

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano (MI) (Allegato 2).

Intestati a:

dati identificativi: Foglio 21, particella 201, subalterno 1

dati classamento: Categoria A7, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Superficie catastale 152 mq.
(escluse le aree scoperte 151 mq.), Rendita Euro 1.202,05

indirizzo: via Ugo La Malfa 4, Interno 15 – Rozzano (MI); piano S1 – T – 1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2020 Pratica n. MI0112688 in atti dal 06/05/2020 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38746.1/2020)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/03/2014 Pratica n. MI0142127 in atti dal 25/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23343.1/2014)
- VARIAZIONE del 25/03/2013 Pratica n. MI0144365 in atti dal 25/03/2013 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22534.1/2013)
- VARIAZIONE del 17/12/1999 in atti dal 17/12/1999 // -00/00/00// P.TA &&000000&& (n. 328643.1/1999)
- CLASSAMENTO del 21/09/1993 in atti dal 20/08/1999 FINAL.98 99 (n. 6222.10/1993)
- COSTITUZIONE del 21/09/1993 in atti dal 04/03/1996 (n. 6222.1/1993)

ANNOTAZIONE:

- di stadio: ist. 112580/20, convenzione polo Rozzano - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune H623 - Foglio 21 - Particella 201

1.4 Coerenze (da nord in senso orario).

Della villetta con giardino:

mapp. 200, strada al mapp. 148, mapp. 202, mapp. 65..

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

Catastalmente il civico è il 4, nell'atto di pignoramento è il 2: il civico 2 è l'accesso comune carrabile all'intero complesso, il civico 4 è l'accesso comune pedonale all'intero complesso. L'unità immobiliare si sviluppa sui piani S1 – T – 1.

Corpo B

1.6 Descrizione del bene.

In Comune di Rozzano (MI) via Ugo La Malfa 2, autorimessa al piano seminterrato.

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di
piena proprietà dell'immobile e sulla quota di 1/2 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.8 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano (Allegato 2).

Intestati a:

dati identificativi: **Foglio 21, particella 201, subalterno 2**

dati classamento: Categoria C6, Classe 3, Consistenza 22 mq., Superficie catastale 22 mq.,
Rendita Euro 63,63

indirizzo: via Ugo La Malfa 2 – Rozzano (MI); piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 17/12/1999 in atti dal 17/12/1999 // -00/00/00// P.TA &&000000&& (n. 328643.1/1999)
- CLASSAMENTO del 21/09/1993 in atti dal 20/08/1999 FINAL.98 99 (n. 6222.10/1993)
- COSTITUZIONE del 21/09/1993 in atti dal 04/03/1996 (n. 6222.1/1993)

ANNOTAZIONE:

- classamento e rendita validati

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune H623 - Foglio 21 - Particella 201

1.9 Coerenze (da nord in senso orario).

Dell'autorimessa:

stesso mappale stessa proprietà sub. 1 su tre lati, mapp. 200.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A e B

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Quartiere VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO, a Rozzano (MI)
Fascia/zona: periferica.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile/economico

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

Servizi offerti dalla zona: Strutture sanitarie (Humanitas; San Carlo) (ottimo), Scuole (ottimo), negozi di primaria necessità (buono); centri commerciali (buono); edifici di culto (buono); servizi di prima necessità (ottimo).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie tram n. 15 entro 50 m. e linee n. z501 – z510 – z515 - 220 (autobus) entro 500 m.; fermata MM2 Assago – Milanofiori Forum a 3,5 km..
Collegamento alla rete autostradale: in prossimità del raccordo autostradale A7.

Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 3).

Edificio di 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, costruito nel 1986, facente parte di un complesso di villette a schiera, con accesso comune.

La villetta viene identificata come edificio n.15.

L'autorimessa è annessa al fabbricato, con ingresso esterno (saracinesca) accessibile dal cortile, attiguo al vialetto comune, e dall'interno dell'abitazione.

- struttura: c.a. a travi e pilastri (verticali) e laterizio; copertura a falde rivestita in tegole portoghesi.
- facciate: principale e secondarie: intonacate e tinteggiate di color giallo; i parapetti dei balconi sono in ferro verniciato;
- accesso principale sulla via La Malfa: portoncino in ferro con apertura automatizzata;
- accesso alla villetta di pertinenza: portoncino in alluminio con apertura automatizzata;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.2 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 3).

Corpo A e B.

Villetta unifamiliare disposta su tre livelli (seminterrato, terra, primo piano) con annesso giardino pertinenziale, cortile e autorimessa.

Al piano seminterrato: ingresso dal cortile ad uso esclusivo, autorimessa, taverna e cantina;

Al piano terra: salotto, giardino ad uso esclusivo con patio con struttura in ferro verniciato e pannelli in pvc, sala da pranzo, bagno, cucina e balcone;

Al piano primo: due camere, bagno e ampia zona sottotetto senza permanenza di persone (attualmente utilizzata come mansarda)

villetta.

- esposizione: doppia sull'asse est-ovest, con affaccio sul giardino e sul cortile ad uso esclusivo.
- pareti: normalmente tinteggiate; in ceramica nei bagni ed in cucina fino ad un'altezza di circa 2,00 m.;
- pavimenti: in gres in tutti i locali; in ceramica in cantina e nel box;
- infissi esterni: in pvc con vetrocamera doppia e con persiane in legno e sbarre in ferro di sicurezza; presenza di zanzariere.
- Saracinesca box: in alluminio verniciato con apertura automatizzata;
- porta d'accesso: portoncino blindato con rivestimento in legno per l'accesso all'unità abitativa;
- porte interne: in legno a battente;
- scale interne: in legno;
- impianto elettrico: sotto traccia;

- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo ed elementi radianti in ghisa;
- impianto di condizionamento: con split;
- impianto fotovoltaico: presente;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, water, bidet e doccia;
- produzione acqua calda: caldaia autonoma a gas;
- altezza dei locali: circa 2.70 m.;
- condizioni generali dell'immobile: condizioni interne molto buone, nonostante si segnalino dei segni di infiltrazioni a piano seminterrato, dichiarate dalla proprietà in fase di risoluzione.

2.3 Certificazioni energetiche

Corpo A

E' stata rilevata un'Attestazione di Prestazione Energetica in corso di validità presente sul sito del CENED: Codice identificativo APE _____ registrata l'08/05/2023, ha validità sino al 08/05/2033; classe di prestazione energetica B (Allegato 4).

2.4 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico, sanitario, del gas e dell'impianto di riscaldamento.

Da verificare.

2.5 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito e presumibilmente non presente.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/06/2023, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dai debitori eseguiti unitamente al figlio.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si evincono contratti di locazione. (Allegato 5).

4. PROVENIENZA (Allegato 6)

4.1 Attuali proprietari.

_____ piena proprietà per la quota di 1/2, e _____ piena proprietà
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita a cura del notaio _____ di
_____ numero di repertorio _____ trascritto a Milano 2 in _____

4.2 Precedenti proprietari.

Corpo A e B

Al ventennio i beni erano di proprietà di:

piena proprietà per la quota di 1/1
Con scrittura privata in autentica del notaio

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 7)

Dalla Certificazione notarile in atti a firma del dott.

implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 7)) alla data del 16/05/2023 si evince che:

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

Corpo A e B

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:

Nessuna

- Misure penali:

Nessuna

- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.:

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Rozzano con atto del notaio

in data 19/12/1984, rep. n. _____ registrato a Milano il 07/01/1985 al n. 40 serie 2

Convenzione per la manutenzione delle piante ad alto fusto lungo le strade realizzate con la precedente convenzione, con atto del notaio Cesare Chiodi Daelli in data 29/05/1990, rep. n. _____, registrato a Milano il 15/06/1990 al n. _____ serie 2

Convenzioni stipulate con la _____ e con la _____ per la tombinatura, l'immissione delle acque piovane e la manutenzione delle stesse rogge, con atti del notaio Cesare Chiodi Daelli rispettivamente in data 30/05/1988, rep. n. _____ e n. _____ e in data 14/06/1988, rep. n. 43440

Per quanto è stato possibile visionare.

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

- **Iscrizioni.**

Corpo A e B

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

_____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e a carico _____

_____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a cura del Tribunale di Milano in data 26/08/2021, numero di repertorio _____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà

- **Pignoramenti.**

Corpo A e B

Pignoramento del 26/08/2022 numero di repertorio _____, trascritto a Milano 2 in data

06/10/2022, ai numeri _____ a carico di _____ per la quota di 1/2 del

diritto di piena proprietà e a carico di _____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di _____

– **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato dallo Studio _____ con sede a _____ che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 8)
Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 29,02 (corpo A e B)
Tipo di riscaldamento: riscaldamento autonomo

6.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2022-2023 e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 2.100 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
 - saldo a debito Euro 1.585 circa
- Cause in corso: nessuna.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

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.

Nessuno, limitatamente ai dati forniti

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1986.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Rozzano in zona Tessuto a impianto unitario 2.

Attualmente dal punto di vista urbanistico l'immobile non risulta sottoposto a vincoli.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Rozzano (Mi) (Allegato 9)

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche:

- Numero pratica: 3252/1986 – Prot. n. 21343/1986
Intestazione: Immobiliare
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: nuova costruzione casette unifamiliari a schiera ad uso abitazione
Oggetto: costruzione casette unifamiliari a schiera ad uso abitazione

- Numero pratica: 3259/1987 – Prof. n. 28957/1987 e successive varianti
Intestazione: Immobiliare
Tipo pratica: DIA
Per lavori: nuova costruzione casette unifamiliari a schiera ad uso abitazione
Oggetto: costruzione casette unifamiliari a schiera ad uso abitazione
Presentato in data 03/11/1986
Rilasciata autorizzazione in data 15/04/1987

- Numero pratica: 21386/1996 del 03/07/1996
Intestazione: Immobiliare
Tipo pratica: DIA
Per lavori: posa coperture tettucci ingressi pedonali e box e pergolati in legno e ferro lato giardino

Abitabilità richiesta in data 04/08/1993 al Prof. n. 254205; risposta alla richiesta di permesso di abitabilità non presente nel fascicolo visionato; dal 1994 vige il silenzio/assenso: in questo caso però non risulta neppure il protocollo di rilascio.

Non è stata visionata presso gli uffici preposti, perché al momento non reperibile, la DIA del 13/04/2007 al prof. n. 1893, citata nell'atto di compravendita.

7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite e visionate al momento presso gli uffici preposti non sono rispondenti allo stato dei luoghi.

Il balcone della cucina a piano terra è stato chiuso con un pannello ed un serramento apribile, aumentando così la SLP.

A piano primo, è stata realizzata una velux in corrispondenza del bagno ed è stata tamponata la finestra che permetteva l'accesso al terrazzo.

Il terrazzo è stato chiuso, sono state realizzate due velux sulla nuova parte di tetto ed è stato realizzato un locale senza permanenza di persone, che però allo stato attuale è utilizzato impropriamente come una mansarda vivibile.

Nel piano cantinato sono stati realizzati due locali, una taverna (uso improprio) e una cantina, da uno spazio unico che non prevedeva la permanenza di persone.

Inoltre in corrispondenza dell'uscita sul giardino è stata realizzata su tutta la lunghezza una tettoia in ferro con copertura in pannelli di circa 3.50 m. di profondità (nella DIA 21386/1996 in cui si presentava la costruzione di queste strutture, la richiesta era stata rigettata e rimandata a successiva eventuale domanda dei singoli, da ripresentare).

Poiché non è stato possibile visionare la DIA del 2007 citata nell'atto di compravendita non reperita dagli uffici competenti, in attesa che la pratica venga recuperata, in questa sede risulta difficile affermare con certezza quali siano le opere oggetto di tale pratica (si presume quanto differentemente esposto nella nuova scheda catastale), pertanto non verranno conteggiati i costi di ripristino delle opere (materiali e manodopera) non potendo distinguere il tipo di modifiche da apportare per conformarsi alle pratiche approvate, ma solo i costi per la predisposizione di una pratica in sanatoria e del tecnico abilitato.

In sede di valutazione verrà però considerata una riduzione, pari circa al 10%, sul valore al mq. ritenuto idoneo, per compensare a questa mancanza.

Si ipotizza in questa sede la predisposizione di una Cila in sanatoria i cui costi indicativi sono i seguenti:

-Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00 circa

-Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa

Oneri Totali: € 2.500,00 circa

Si escludono inoltre in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, gli immobili sono risultati abbastanza rispondenti alle piante catastali.

Per le non conformità si rimanda a quanto già citato precedentemente in merito alla chiusura del balcone ed alla tettoia sul giardino.

In seguito alla pratica in sanatoria per ripristinare la conformità edilizia, il tecnico preposto dovrà predisporre nuovi DOCFA secondo la normativa vigente per gli aggiornamenti delle piante catastali.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe leggermente differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- aggiornamento delle piante catastali con la presentazione di nuovi DOCFA secondo la normativa vigente;

- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00

- Tributi € 150,00

Oneri Totali: € 550,00 circa.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Si precisa che, non avendo certezza delle opere autorizzate, in questa sede, al piano cantinato originariamente senza permanenza di persone, si è considerata una cantina unica; al piano primo il sottotetto è stato considerato alla stregua di un sottotetto non abitabile; il balcone chiuso non è stato considerato come veranda ma come balcone; non è stata considerata la tettoia esterna.

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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:

Corpo A e B

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
abitazione	100,00	100%	100,00
balcone	2,00	25%	0,50
Cantina	28,00	20%	5,60
Solaio	22,00	35%	7,70
corfile	25,00	10%	2,50
corfile	8,00	2%	0,64

giardino	25,00	15%	3,75
giardino	44,00	5%	2,20
autorimessa	24,00	60%	14,40
	278,00		137,29
	mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

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.

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.

Al valore ottenuto dal confronto di mercato, verrà automaticamente applicata una decurtazione di circa il 10% per compensare le opere e la manodopera non conteggiate nei capitoli dedicati, per quanto precedentemente esposto.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2022 – zona D1 – Rozzano – zona periferica – VALLEAMBROSIA/QUINTO STAMPI/PONTESESTO/TORRIGGIO
 - quotazioni da Euro 2.100 a Euro 2.650 al mq. per le abitazioni in villini in stato ottimo
 - quotazioni da Euro 1.700 a Euro 2.000 al mq. per le abitazioni in villini in stato normale
- Requot
Periodo: 2023, Rozzano – zona periferica – VALLEAMBROSIA/QUINTO STAMPI/PONTESESTO/TORRIGGIO
valore di compravendita prezzo min. € 1.651/ prezzo max. € 1.900 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare
Periodo: 2023, Rozzano – zona periferica – VALLEAMBROSIA/QUINTO STAMPI/PONTESESTO/TORRIGGIO
valore di compravendita villino prezzo min. € 1.846 / prezzo max. € 2.258 (Euro/mq)
- Altre fonti;
- Annunci immobiliari nella zona:
quotazioni di vendita prezzo min. € 2.480/ prezzo max. € 2.570 (Euro/mq)

9.2 Valutazione Lotto 1

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Abitazione in villino	A7	140,00	1.950,00	273.000,00
		Valore complessivo dell'intero	TOTALE	273.000,00

Nota: il prezzo al mq. qui riportato include già la decurtazione.

9.3 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.

Da cui ne segue che:

- Sul valore stimato complessivo del bene:

Valore stimato dell'intero (arrotondato)	273.000,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	13.650,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	3.050,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	4.200,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	252.100,00
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	214.000,00

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.

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Quanto esposto nel paragrafo dedicato alle irregolarità edilizie e catastali.

Il sottoscritto architetto _____ 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 tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

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.

Milano 13/11/2023

l'esperto nominato,

