

Allegato 10 – Copia privacy Lotto 1

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 417/2023

Giudice delle esecuzioni: **dott.**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano (MI) via Mario Borsa 63



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via Mario Borsa 63

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 118, particella 142, subalterno 3

Corpo B (con vincolo pertinenziale al Corpo A, ma intestato al Condominio e non incluso nel pignoramento)

Beni in Milano (MI) via Mario Borsa 61

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 118, particella 171, subalterno 12

Stato occupativo

Corpo A: Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/06/2023, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati:

- Per quanto concerne l'appartamento: in uso alla _____ con contratto di comodato stipulato in data 17/01/2023 e registrato il 17/01/2023 - serie 3 - n. _____; il medesimo contratto è stato risolto c/o Ufficio Territoriale di Merate in data 06/10/2023 al n. _____ serie 3.
- Per quanto concerne la cantina: in uso ai debitori esegutati.

Corpo B: Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/09/2023, il bene oggetto dell'esecuzione è risultato in uso ai debitori esegutati.

Contratti di locazione in essere

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, si evince un contratto di comodato immobiliare registrato c/o Ufficio Territoriale di Merate nel 2023 al n. _____ serie 3 del 17/01/2023.

Il medesimo contratto è stato risolto c/o Ufficio Territoriale di Merate in data 06/10/2023 al n. _____ serie 3

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 162.300,00

da occupato: € 138.000,00



LOTTO 1.

(Abitazione e cantina con box auto condominiale di pertinenza)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via Mario Borsa 63, appartamento posto al piano terra (rialzato) con cantina pertinenziale al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di usufrutto dell'immobile di

nata a _____ il _____, C.f.: _____, di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile di _____ nato a _____ il _____, C.f.: _____, e sulla quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile di _____ nato a _____ il _____, C.f.: _____.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

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

Intestati a:

_____, usufrutto **1/1**
_____, nuda proprietà **1/2**
_____, nuda proprietà **1/2**

dati identificativi: **Foglio 118, Particella 142, Subalterno 3**

dati classamento: Categoria A3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 87 mq.
(escluse le aree scoperte 86 mq.), Rendita Euro 681,72

indirizzo: via Mario Borsa 63 – Milano (MI); scala I, interno 13; piano T-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Annotazioni:

- Nessuna.

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune F205 - Foglio 118 - Particella 142

1.4 Coerenze (da nord).

Dell'appartamento:

alloggio n. 132 ed enti comuni, enti comuni ed alloggio n. 130, area libera comune, area libera comune.

Della cantina:

locale contatori e corridoio comune, cantina n. 130, cantina n. 134, cantina n. 132.

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 Milano (MI) via Mario Borsa 61, box auto al piano interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto.

Box auto di proprietà condominiale per il quale compete il diritto di uso esclusivo come sancito con atto di vincolo di pertinenzialità a cura del notaio _____ di _____ in data 16/05/2001, rep. n. _____, trascritto a Milano il _____ ai nn. _____ e in data _____ ai nn. _____; non incluso nel pignoramento.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

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

Intestati a:

_____ con sede in _____ proprietà
1/1

dati identificativi: Foglio 118, Particella 171, Subalterno 12

dati classamento: Categoria C6, Classe 7, Consistenza 13 mq., Superficie catastale 13 mq.,
Rendita Euro 75,87

indirizzo: via Mario Borsa , SC – Milano (MI); piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/01/2015 Pratica n. MI0080007 in atti dal 07/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 72325.1/2015)
- COSTITUZIONE del 22/05/2000 in atti dal 22/05/2000 (n.156262.1/2000)

Annotazioni:

- 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 F205 - Foglio 118 - Particella 171

Coerenze.

Del box auto:

Sub. 11, altra proprietà, Sub. 13, parte comune Sub. 1.

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

Non incluso nell'atto di pignoramento in quanto di proprietà condominiale.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A e B

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Quartiere Gallaratese/San Lorenzo, Milano (MI) posto a nord-ovest del centro cittadino.

Fascia/zona: periferica.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

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



urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Ospedali (Sacco)(buono), Scuole (ottimo), negozi di primaria necessità (buono); centri commerciali (buono); edifici di culto (buono); servizi di prima necessità (buono).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 69 (autobus) entro 50 m. e stazione autobus n. 601, n. 606, n. 620, n. 621, n. 648, n. 649 entro 500 m.; fermata MM1 Molino Dorino entro 500 m..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità della SP11R che conduce ai raccordi autostradali A4 e tangenziali A50.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 3).

Edificio a torre di 14 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito tra il 1968 e il 1970.

Si tratta di un fabbricato facente parte di un progetto di un lotto costituito da nove corpi di fabbrica di proprietà

Tra i vari corpi ci sono aree verdi, un parcheggio e box interrati.

- struttura: pannelli verticali portanti prefabbricati in c.a. e pilastri (verticali); solette piene in c.a.(orizzontali);
- facciate: principale e secondarie: rivestite in pannelli marrone scuro, balconi con ringhiere in alluminio verniciato;
- accesso principale su parti comuni: portoncino in alluminio e vetro;
- provvisto di ascensore padronale e di servizio;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 3).

Corpo A.

Appartamento posto al piano rialzato di tre locali oltre servizi, e con balcone.

La cantina è posta al piano seminterrato.

appartamento.

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno sino ad un'altezza di circa 2.20 m.;
- pavimenti: in piastrelle tipo gres;
- infissi esterni: in legno/pvc con vetrocamera doppia con zanzariere, sbarre in ferro antintrusione, e tapparelle in ferro.
- porta d'accesso: portoncino blindato con rivestimento in legno per l'accesso all'unità immobiliare;
- porte interne: in legno a battente e a soffietto;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto-traccia;
- impianto termico: condominiale a pannelli;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia;
- produzione acqua calda: condominiale;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: circa 2.80 m.;
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni ottime.



Cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;
- altezza dei locali: circa 2.40 m.;
- condizioni generali della cantina: condizioni discrete.

Corpo B

Box auto al piano interrato.

Box auto.

- esposizione: accesso dal corsello condominiale
- pavimentazione: asfalto;
- Cancelli d'accesso: in ferro con movimentazione elettrica;
- Basculante: apertura manuale;
- Pavimento: battuto di cemento;
- Pareti e plafone: al rustico;
- condizioni generali: buone.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo A

Non è stata rilevata alcuna certificazione in corso di validità presente sul sito del CENED.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico e sanitario e del gas.

Presumibilmente da normalizzare.

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito e presumibilmente non presente.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni

Corpo A: Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/06/2023, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati:

- Per quanto concerne l'appartamento: in uso _____ con contratto di comodato stipulato in data 17/01/2023 e registrato il 17/01/2023 - serie 3 - n. _____ ;
- Per quanto concerne la cantina: in uso ai debitori esegutati.

Corpo B: Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/09/2023, il bene oggetto dell'esecuzione è risultato in uso ai debitori esegutati.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, si evince un contratto di comodato immobiliare registrato c/o Ufficio Territoriale di Merate nel 2023 al n. _____ serie 3 del 17/01/2023.

Il medesimo contratto è stato risolto c/o Ufficio Territoriale di Merate in data 06/10/2023 al n. _____ serie 3. (Allegato 4).



4. PROVENIENZA (Allegato 5)

4.1 Attuali proprietari.

Corpo A:

usufrutto per la quota di 1/1,
, nuda proprietà per la quota di 1/2
, nuda proprietà per la quota di 1/2

in forza di:

- Testamento olografo in data 03/04/2004 e codicillo in data 21/05/2004, pubblicati con verbale dal notaio _____ di _____ in data 30/12/2004, rep. n. _____ a seguito della morte del signor _____, libero di stato, avvenuta in data 05/12/2004, nei quali si istituiva quale erede universale la signora _____ e, nel caso di impugnazione, che l'erede mantenesse il diritto di usufrutto vitalizio sugli immobili;
- Con atto di interpretazione del testamento a cura del notaio _____ di Milano in data _____, rep. n. _____, registrato a Milano il _____ al n. _____ serie 1, trascritto quale acquisto di legato a Milano 1 il 22/07/2005 ai nn. _____ i figli del de cuius riconoscevano alla signora _____ il diritto di usufrutto vitalizio sugli immobili, ed ai sigg. _____ e _____ la nuda proprietà in ragione di 1/2 ciascuno;
- La dichiarazione di successione del signor _____ è stata registrata all'ufficio del registro di Milano in data 10/10/2005 al n. _____ vol. 2005, con trascrizione del certificato a Milano 1 in data 02/09/2006 ai nn. _____.

Corpo B

con sede in _____

4.2 Precedenti proprietari.

Corpo A

Al ventennio i beni erano di proprietà di:

- Fino al 16/12/1982 : _____, piena proprietà per la quota di 1/1
- Dal 16/12/1982 al 05/12/2004 : _____, piena proprietà per la quota di 1/1

in forza di atto di compravendita a cura del notaio _____ di _____ in data 16/12/1982, numero di repertorio _____, trascritto a Milano 1 in data 13/01/1983, ai numeri _____

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 6)

Dalla Certificazione notarile in atti a firma della dottoressa _____ notaio in _____ alla data del 05/06/2023, 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 6)) alla data del 19/09/2023 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, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.:

Vedere paragrafo 4.1.

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

Atto di vincolo di pertinenzialità a cura del notaio _____ di _____ in data 16/05/2001, rep. n. _____, trascritto a Milano 1 il 04/06/2001 ai nn. _____ e in data 02/08/2006 ai nn. _____ per il quale compete il diritto di uso esclusivo del box auto di proprietà condominiale indentificato con il n. 11 ed al catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 118, Particella 171, Subalterno 12 (Allegato 7)

Per quanto è stato possibile visionare.

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

- **Iscrizioni.**

Corpo A

Ipoteca legale derivante da "a norma ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602" del 18/06/2009 numero di repertorio _____, emesso da _____ e trascritto a Milano 1 in data 24/06/2009, ai numeri _____ a carico di _____ per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà in favore di _____

- **Pignoramenti.**

Corpo A

Pignoramento del 16/05/2023 numero di repertorio _____, trascritto a Milano 1 in data 31/05/2023, ai numeri _____ a carico di _____, usufrutto per la quota di 1/1, _____, nuda proprietà per la quota di 1/2 e _____, nuda proprietà per la quota di 1/2 in favore di _____

- **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

5.3 Eventuali note/osservazioni

Box auto indentificato con il n. 11 ed al catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 118, Particella 171, Subalterno 12, non incluso nell'atto di pignoramento in quanto di proprietà condominiale, ma per il quale compete il diritto di uso esclusivo all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, stabilito con Atto di vincolo di pertinenzialità a cura del notaio _____ di _____ in data 16/05/2001, rep. n. _____, trascritto a Milano 1 il 04/06/2001 ai nn. _____ e in data 02/08/2006 ai nn. _____

Il 29/05/2000 il sig. _____ ha sottoscritto con il condominio l'assegnazione del box auto: viene indicato correttamente il numero del box (n.11), ma la scheda catastale allegata è errata in quanto si riferisce al Sub. 11 (Allegato 7).

Essendo una scrittura privata senza autenticazione, si considera valido l'atto notarile precedentemente citato, quindi è corretta l'assegnazione del box n. 11, corrispondente al Sub. 12.

Si segnala che alcuni condomini del medesimo complesso hanno colto l'opportunità qualche anno fa di rilevare dal condominio il box auto, divenendone gli intestatari.

6. CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato da _____ nella persona del _____ con sede in _____
- _____, che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 8)



Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 27,124 (corpo A) e 4,23 (corpo B)

Tipo di riscaldamento: riscaldamento condominiale

6.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi alla media degli ultimi due esercizi e all'esercizio attuale e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 1.540 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: dato non trasmesso.
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
 - consuntivo gestione 2022-2023 - saldo a debito Euro 11.765 circa
- Cause in corso: nessuna.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

Note:

Nelle spese medie di gestione dell'immobile non sono inclusi gli importi relativi a riscaldamento e acqua calda, poiché l'amministrazione del Condominio riferisce all'ultimo che non sono di sua competenza in quanto gestite da " ", quindi non dispongono dei dati aggiornati.

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.

Dato non noto.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

No, adattabile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in zona ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – Tessuto urbano a impianto aperto (Art. 21.3) – Insiemi urbani unitari (Art. 21.6).

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

Presenta un giudizio di sensibilità paesaggistica molto alta.

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

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche:

- Numero pratica: 580/69 - Atti 249018/25550/1968
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza per opere edilizie
Per lavori: costruzione di fabbricato di 14 piani fuori terra ad uso abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilasciato in data 11/03/1969



- Numero pratica: 2181/1970 - Atti 135454/13705/1970
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza per opere edilizie
Per lavori: variante - costruzione di fabbricato di 14 piani fuori terra ad uso abitazione
Oggetto: modifiche interne e di facciata
Rilasciato in data 06/08/1970

7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite e visionate al momento presso gli uffici preposti non sono del tutto rispondenti allo stato dei luoghi, per quanto concerne l'appartamento, trattandosi forse di atti di fabbrica; non sono però state reperite pratiche per modifiche successive.

Sono state eliminate le porte di separazione tra l'ingresso ed il soggiorno, e tra l'ingresso ed il corridoio che disimpegnava le camere.

Quest'ultima va necessariamente ripristinata, eliminando l'arco di passaggio, per essere rispondente alle normative vigenti, creando nuovamente un disimpegno chiuso.

Sarà quindi necessario incaricare un tecnico abilitato per presentare una Cila in sanatoria i cui costi indicativamente, oltre alle opere, sarebbero i seguenti:

Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00

Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa

Opere di ripristino: € 800,00 circa

Oneri Totali: € 3.300,00 circa

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

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, non sono state rilevate difformità rispetto alle piante catastali reperite.

Date però le irregolarità edilizie riscontrate ed illustrate nel paragrafo precedente, risulterà la necessità di aggiornare le piante catastali dopo averle sanate.

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:

- Necessità di aggiornamento delle piante catastali conseguente alla sanatoria.
- 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 € 800,00

- Tributi € 150,00

Oneri Totali: € 950,00 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

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'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	86,10	100%	86,10
balcone	4,20	25%	1,05
cantina	3,30	20%	0,66
Box auto	13,00	45%	5,85
	106,60		93,66
	mq lordi		mq commerciali

Poiché a seguito dell'atto di vincolo di pertinenzialità a cura del notaio Paolo Setti di Milano in data 16/05/2001 compete il diritto di uso esclusivo del box auto di proprietà condominiale indentificato con il n. 11, ed al catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 118, Particella 171, Subalterno 12, quest'ultimo è stato incluso nel calcolo come pertinenza, sebbene attualmente intestato al Condominio e non incluso nel pignoramento.

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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2023 – zona E6 – Milano – Suburbana / GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA
 - quotazioni da Euro 1.950 a Euro 2.500 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato ottimo
 - quotazioni da Euro 1.500 a Euro 1.900 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato normale
- Requot
 Periodo: 2023, zona periferica Gallaratese, Lampugnano, P. Trenno, Bonola - via M. Borsa 63 - Milano
 valore di compravendita prezzo min. € 926/ prezzo max. € 1.065 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare
 Periodo: 2023, zona periferica Gallaratese, Lampugnano, P. Trenno, Bonola - via M. Borsa 63 - Milano
 valore di compravendita stabili di fascia media prezzo min. € 2.418 / prezzo max. € 3.278 (Euro/mq)



- Altre fonti:
- Annunci immobiliari:
quotazioni di vendita prezzo min. € 2.440/ prezzo max. € 3.200 (Euro/mq) (nel complesso)
- Aste giudiziarie
Periodo: 2023, (nelle vie limitrofe)
valore di compravendita prezzo min. € 1.900/ prezzo max. € 2.000 (Euro/mq) (nel complesso)

3.1 Valutazione Lotto 1

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Appartamento con cantina e box condominiale ad uso esclusivo	A3	94,00	1.900,00	178.600,00
		Valore complessivo dell'intero	TOTALE	178.600,00

3.2 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)	178.600,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	8.930,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	4.250,00
Spese condominiali insolte nel biennio (arrotondate)	3.080,00
<u>Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	162.300,00
<u>Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	138.000,00

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.



4 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

5 CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si rimanda alle irregolarità edilizie/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 (se presente) o in alternativa a mezzo posta ordinaria.

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 28/10/2022

l'esperto nominato,

10. ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Rilievo fotografico esterno ed interno.
4. Verifica contratti di locazione.
5. Atto di provenienza.
6. Ispezioni ipotecarie.
7. Atto vincolo di pertinenzialità e scrittura assegnazione box.
8. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
9. Pratiche edilizie reperite.

