

Tribunale di Milano

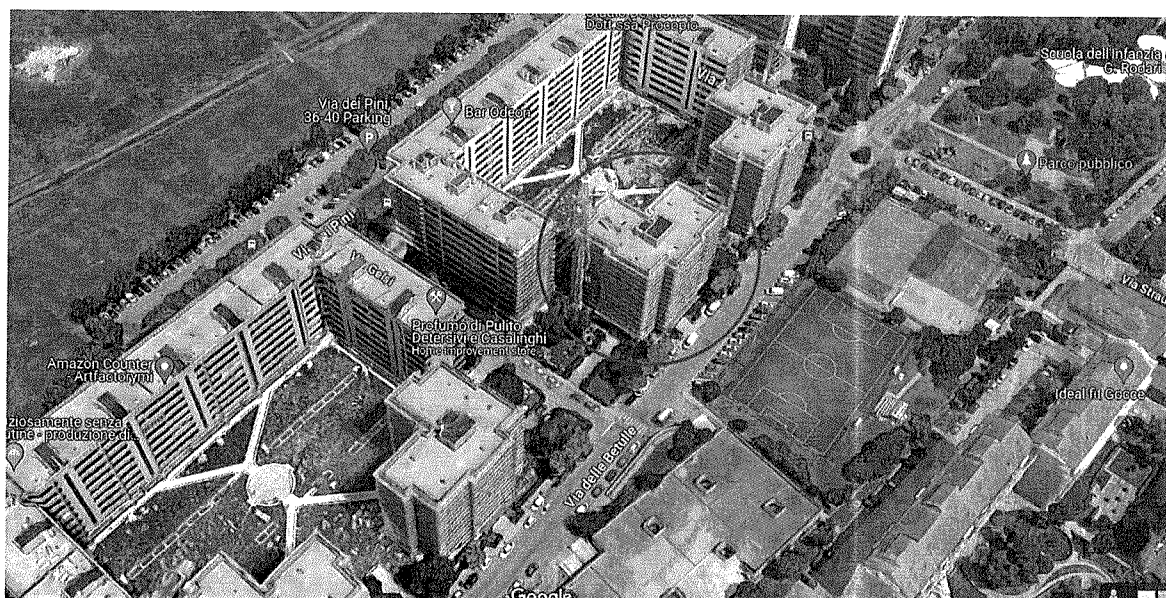
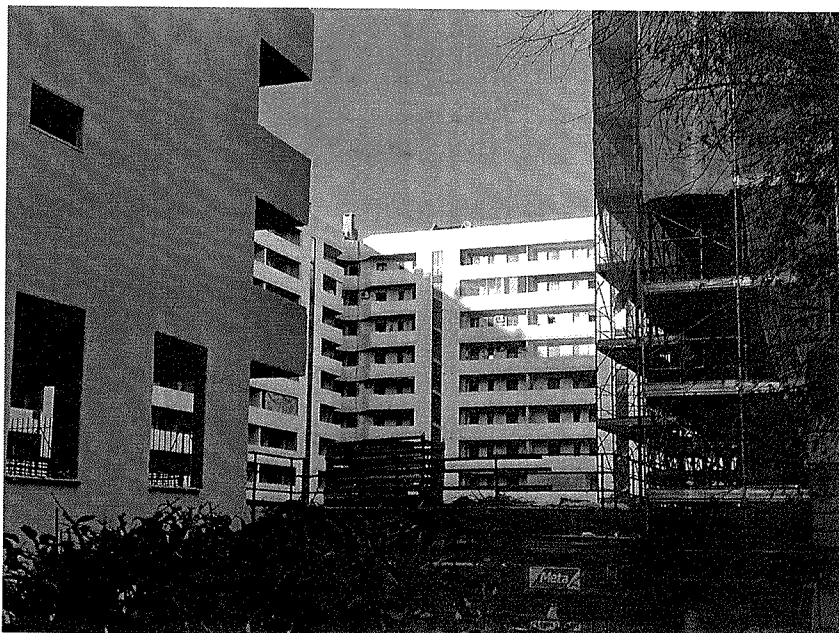
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 317 /2023

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA Integrazione del 24/02/2024

LOTTO UNICO: **piena proprietà di appartamento e posto auto
in Pieve Emanuele (MI) – Viale dei Pini n. 6/O**



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco

Studio in: Viale Principe Eugenio 41 - 20155 Milano

Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Pieve Emanuele (MI) – Viale Dei Pini 6 scala O

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 8, particella 115, sub 27

Corpo B

Beni in Pieve Emanuele (MI) – Viale Dei Pini 6

Categoria: C/6 [autorimessa]

Dati Catastali: foglio 8, particella 114, sub 228

Stato occupativo

Occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 100.000,00

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pieve Emanuele (MI), Via dei Pini n. 6-scala O, con accesso pedonale da Via delle Betulle, a parte di stabile condominiale edificato alla fine degli anni Settanta del Novecento, appartamento al piano quarto (quinto fuori terra) distinto con il numero interno 27 e vano cantina al piano primo interrato distinto con il numero interno 285.

Bilocale composto da camera e soggiorno, oltre a cucina abitabile, disimpegno, servizio e ampio balcone in loggia.

<https://www.google.it/maps/place/Via+dei+Pini,+6,+20072+Pieve+Emanuele+MI/@45.3446841,9.1933392,292m/data=!3m1!1e3!4m1!1s0x4786daffc792a36ff:0x754246288ad9b98f!2sVia+dei+Pini,+6,+20072+Pieve+Emanuele+MI!3b1!8m2!3d45.3502515!4d9.1989233!16s%2Fq%2F1!4dddbncw!3m5!1s0x4786daff7a581715:0x11bdcf63fda2ed1a!8m2!3d45.3442591!4d9.1948647!16s%2Fq%2F1!1crv0whvk?entry=ttu>

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

nata a C.F.:

Di stato civile a atto di provenienza)

Di stato civile la atto di provenienza)

Proprietà per ½ ciascuno

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele come segue: (all. 7)

Intestati:

.....ta a) ilF.:

..... RI) C.F.:

Proprietà per ½ ciascuno

dati identificativi: **Foglio: 8 Particella: 115 Sub.: 27**

dati classamento:

cat. A/3 classe 3 consistenza 4,5 vani Sup. cat.:78 mq escluse aree scoperte 70 mq

R.C. Euro 302,13

Indirizzo: VIALE DEI PINI n. 6 Scala O Piano 4 - S1;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 e Impianto meccanografico del 30/06/1987

- Partita: 5008

Mappali Terreni Correlati: Foglio 8 - Particella 115

Planimetria catastale: data di presentazione 22/10/1981, prot. n. 000096177

1.4. Coerenze

Abitazione: particella 108 su due lati, altra proprietà, pianerottolo d'ingresso ed altra proprietà

Cantina: corridoio d'ingresso e cantine di altra proprietà su tre lati;

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

- nessuna rilevata

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pieve Emanuele (MI), Viale dei Pini n. 6, con accesso carrabile da Via delle Be-tulle, a parte di stabile condominiale edificato alla fine degli anni Settanta del Novecento, posto auto coperto al piano primo interrato distinto con il numero interno 45.

1.6. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

_____ nata a _____ (MI) _____ D.F.: _____

Di stato civile _____ (a atto di provenienza)

_____ (RI) _____ D.F.: _____

Di stato civile _____ (da atto di provenienza)

Proprietà per ½ ciascuno

Eventuali comproprietari: nessuno

1.7. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele come segue: (all. 7)

Intestati:

_____ nata a _____ (MI) _____ D.F.: _____

_____ (RI) _____ D.F.: _____

Proprietà per ½ ciascuno

dati identificativi: **Foglio: 8 Particella: 114 Sub.: 228**

dati classamento:

cat. C/6 classe 5 consistenza 10 vani mq. Superficie 10 mq.

R.C. Euro 23,76

Indirizzo: VIALE DEI PINI n. 6 Piano S1;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 e Impianto meccanografico del 30/06/1987

- Partita: 5008

Mappali Terreni Correlati: Foglio 8 - Particella 114

Planimetria catastale: data di presentazione 22/10/1981, prot. n. 000095949

1.8. Coerenze

Posto auto: posto auto di altra proprietà, area di manovra, posto auto di altra proprietà, cavedio comune

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

- nessuna rilevata

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pieve Emanuele

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

Tipologia prevalente: residenziale;

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

Servizi offerti dalla zona: Ufficio postale, Piccoli esercizi commerciali lungo via Dei Pini, Supermercato, sportello bancario, chiesa, Atahotel Ripamonti, Scuole di diverso ordine e grado, farmacia Comunale, cinema, aree verdi, parco giochi, piscina

Principali collegamenti pubblici: fermata autolinee nn. 220 e 222 a 80 metri circa, Stazione ferroviaria linea Milano-Pavia circa 1 km

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Complesso immobiliare composto da tre edifici, di cui uno a forma di "C" e due a torre, con ampio giardino condominiale e uniti al piano seminterrato destinato a cantine e posti auto. Facciata in corso di rifacimento.

L'appartamento è sito nel corpo a torre posto a sud del complesso immobiliare

- struttura: c.a.;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: piana;
- facciate: in corso di rifacimento, sono presenti balconi continui in loggia;
- accesso: da strada porticata condominiale e corpo scale;
- ascensore: presente doppio ascensore e montacarichi;
- portineria: presente;
- riscaldamento: centralizzato;
- impianto citofonico: presente;
- antenna condominiale: presente;
- condizioni generali dello stabile: sono in corso una serie di manutenzioni straordinarie importanti che si avvalgono dei bonus fiscal

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Corpo A:

Al piano quarto, bilocale con camera doppia, soggiorno, bagno, cucina abitabile, ripostiglio, ampio balcone in loggia e ingresso, oltre locale cantina al piano seminterrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia a nord-ovest (camera) e sud-ovest (balcone in loggia sul quale affacciano tutti i locali);
- pareti: rifinite al civile e tinteggiate di vari colori ad eccezione di bagno e cucina dove sono presenti rivestimenti in ceramica;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica cm. 30x30;
- infissi esterni: in alluminio con vetro doppio, oscurati da tapparelle;
- porte interne: anta in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente e funzionante;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: con caloriferi in ghisa;
- servizio igienico: completo con tazza, bidè, vasca, lavandino;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone

Si evidenzia che il Comune di Pieve Emanuele ha dato la possibilità di trasformare i balconi in loggia in serre bioclimatiche oppure in superficie abitabile. Al momento dell'accesso erano in corso i lavori di ristrutturazione e in ambito peritale non è stata fornita la documentazione necessaria per verificare se a fine lavori il balcone in loggia sarà trasformato o meno.

Cantina:

- di forma regolare
- altezza dei locali: m. 2,50 circa;
- porta d'accesso: in lamiera chiusa con lucchetto;
- pareti: rifinite al rustico;
- pavimento: in battuto di cemento.

Corpo B:

Posto auto coperto:

- identificato con tracce a terra e n. 45
- pavimento: battuto di cemento
- altezza: m. 2,35 circa;
- dimensioni: 212x460 circa, corsello largo m. 5,50
- condizioni: buone

2.3. Breve descrizione della zona

In Comune di Pieve Emanuele, a parte di quartiere a prevalente destinazione residenziale progettato in modo unitario alla fine degli anni Settanta del Novecento. Caratterizzato da blocchi edilizi ad alta densità, di circa 9 piani, con ampi giardini condominiali e alla base percorsi comuni porticati integrati da piccoli esercizi commerciali. Nella zona sono presenti

tutti i servizi urbani fondamentali (scuole, supermercato, chiesa, ufficio postale, sportello bancario ecc.). La zona è collegata a Milano e a Pavia da alcune autolinee e dalla linea ferroviaria.

2.3. Certificazioni energetiche:

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico come da interrogazione in data 25/01/2024

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

In ambito peritale è stata acquisita la certificazione dell'impianto elettrico condominiale emessa il 17/02/2004

2.5. Certificazione di idoneità statica

Non presente. Documentazione analogica è allegata alla pratica edilizia

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Sopralluogo effettuato in data 22/11/2023 e consentito dai debitori, che li occupano.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate con risposta registrata al prot. n. _____ el _____, 2023, da interrogazione effettuata in A.T., a nome dei soggetti eseguiti nella procedura in oggetto non risultano contratti di locazione o comodati attivi.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

_____ data _____ (Al) il _____
_____ nato a _____ (RI) _____
Proprietà per 1/2 ciascuno

In forza di **compravendita**

atto in autentica notaio _____ (_____ Repertorio _____ del _____
trascritto a Milano 2 in data _____ registro Particolare _____ Registro Generale _____ 7
Contro _____ nato a _____
Relativa a corpo A) e corpo B)

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio entrambi i beni erano a _____ sopra generalizzato per atto in autentica notaio _____ DO rep. n. _____ 59 de _____ 02, trascritto a Milano 2 in data _____ caistro Particolare _____ Registro Generale _____ Contro S _____ con sede in _____

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano (elenco sintetico per immobili) in data 28/01/2024 si evince:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

Misure Penali

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

convenzione a favore del Comune di Pieve Emanuele, contro società "S.p.A.", Notaio Mario Grossi di Corbetta in data 11/07/1977 Repertorio n. trascritto a Milano 2 in data 05/08/1977 Registro Particolare ..
Registro Generale ..

Eventuali note: nessuna

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il .. 5/ .. Registro Particolare .. Registro Generale ..
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO notair ..
NASCO)Repertorio .. del 1 ..
A favore di .. con sede in TORINO ..
contro i debitori esegutati sopra generalizzati
importo ipoteca € 228.000,00 di capitale € 152.000,00
Grava sull'intero dei corpi A) e B)

Pignoramenti

Pignoramento del 15/04/2023 rep. trascritto il .. Registro Particolare ..
Registro Generale .. contro i debitori esegutati sopra generalizzati, in favore di ..
L con sede in ..
Grava sull'intero dei corpi A) e B)

Altre trascrizioni

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Concas snc con studio in Milano che ha fornito le informazioni che seguono (www.concasignazio.it - all. 8)

Millesimi di proprietà di pertinenza degli immobili pignorati: 3,0581/1000

Il condominio si compone di 318 unità (appartamento e posto auto costituiscono una unità) Il regolamento di condominio è trascritto come allegato all'atto autentificato dal Notaio Gianemilio Franchini di Brugherio in data 25 /11/ 2002 al Repertorio n.65378/13232.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da preventivo 2023 circa euro 2.070,00 inclusi riscaldamento e acqua, da consuntivo 2022 euro 1.842,20;

Al momento dell'accesso erano in corso importanti lavori di ristrutturazione che si avvalgono dei bonus fiscali del 110% così come da delibere condominiali nelle date del 08/07/2021, 13/09/2021, 25/05/2022, 21/02/2023, 15/06/2023 (allegate alla presente perizia). Da dette delibere, alle quali si rimanda, non risultano addebiti per l'unità in oggetto; si consiglia però di chiedere un aggiornamento all'amministratore del condominio.

Spese condominiali non pagate dicembre 2023 euro 13.813,33

Cause in corso:

- vertenza legale con la precedente amministrazione Pulici - Rossi
- morosi (il Condominio negli ultimi anni ha avviato una sistematica attività di recupero delle morosità pregresse con l'attivazione di tutte le azioni legali necessarie) si riporta dalla relazione a consuntivo della gestione condominiale 2022:

Attualmente la situazione morosità è la seguente:

- €.19.678,80 appartamento all'asta, siamo in attesa del decreto di trasferimento;
- €.29.086,13 appartamenti con atto di pignoramento in corso;
- €.37.923,78 con piano di rientro in corso;
- €.2.000,04 decreto ingiuntivo in corso;
- €.9.622,07 con solleciti in corso.

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 riporta dall'atto di compravendita: "sul complesso immobiliare in oggetto grava servitù relativa all'impianto di distribuzione dell'energia elettrica negli stabili di Viale dei Pini n.5, 6 e 7 ed alla installazione di apparecchiature di tre cabine per la trasformazione dell'energia in bassa tensione, nonché alle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle proprie reti, nascenti dalla costituzione di servitù stipulata con l'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL" con atto autentificato dal Notaio Brambilla di Milano in data 22 ottobre 1981 al Repertorio n.42733 registrato a Milano Atti Privati in data 30 ottobre 1981 al n.52579 serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2° in data 12 novembre 1981 ai nn.65065/50965"

Si riporta inoltre dalle delibere condominiali, in relazione ai lavori in corso:

In merito ai rischi legati alla cessione del credito, il rag. CONCAS risponde che la cessione sarà fatta "pro soluto" e non "pro solvendo, dove per pro-soluto si intende che la cessione viene fatta direttamente al Cessionario, che è colui che riceve il credito direttamente dal Cedente Condòmino, che si assume tutta la responsabilità sulla riscossione del credito.

L' Ing. LASSINI specifica che, oltre a tutte le garanzie assicurative previste per l'appalto dei lavori, verrà rilasciata specifica polizza assicurativa "all inclusive" a copertura di eventuali azioni mosse dall' Agenzia delle Entrate.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Appartamento non accessibile

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 è inserito nel vigente PGT del Comune di Pieve Emanuele e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 16/11/2023, i documenti sono acquisiti dalla sottoscritta in data 28/12/2023.

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 126/78, prot. 554, del 11/12/1978;
- Concessione Edilizia n. 126/79, prot. 8025, del 17/12/1979;
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 04/07/1983.

Inoltre il Condominio ha presentato una SCIA per la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria con superbonus fiscale, al momento del sopralluogo i lavori risultano ancora in corso e quindi la pratica edilizia non si è ancora perfezionata.

Si evidenzia che il Comune di Pieve Emanuele a fronte del diffuso abusivismo relativo alla chiusura dei balconi in loggia ha dato la possibilità di regolarizzare la situazione trasformando le stesse in serre bioclimatiche oppure in superficie abitabile. In quest'ultimo caso la proprietà dovrà versare un contributo per oneri di urbanizzazione pari a 90,00 €/mq. La possibilità di convertire il balcone in superficie abitabile è data anche in assenza di abuso. Al momento dell'accesso i lavori erano in corso e in ambito peritale non è stata fornita la documentazione per verificare se a fine lavori il balcone in loggia sarà trasformato o meno.

7.2. Conformità edilizia:

Corpo A:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme al progetto depositato.

Corpo B

Al sopralluogo il posto auto risultava conforme al progetto depositato e assentito

7.3. Conformità catastale

Corpo A:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla documentazione catastale depositata

Corpo B

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla documentazione catastale depositata

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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Corpo A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	63,8	100%	63,8
balcone fino a mq 25	mq.	25,0	30%	7,5
cantina	mq.	3,5	25%	0,9
		92,3		72
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
posto auto coperto	mq.	10,0	100%	10,0
		10,0		10
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Per esprimere il giudizio di stima si adotta il procedimento sintetico comparativo, i beni oggetto di valutazione sono confrontati con altri comparabili, rilevati nel medesimo segmento di mercato.

Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, del sistema costruttivo, della vetustà, 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.

In particolare l'indagine è stata condotta sui valori dichiarati nelle compravendite negli ultimi ventiquattro mesi, per immobili situati nel medesimo complesso immobiliare (dato pubblicato dall'Agenzia delle Entrate).

Inoltre sono state acquisite le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio e, per un confronto, le pubblicità reperibili online.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE
 - o OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 - o pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Pieve Emanuele

Fascia/Zona: centrale

Abitazioni civili – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.300 / prezzo max. 1.650 (Euro/mq)

Box – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 650 / prezzo max. 900 (Euro/mq)

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e ottobre 2023. Per tutelare la privacy non vengono pubblicati tutti i dati di ciascuna compravendita ma la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari oggetto di trasferimento, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Sono presenti numerose compravendite nel 2022, mentre nel 2023 (anno interessato dalla riqualificazione del complesso condominiale) il volume delle vendite è più basso, per quanto riguarda le pubblicità di vendita al momento non ci sono offerte mentre sono presenti diverse pubblicità per immobili siti nei civici adiacenti (edifici con le medesime caratteristiche edilizie).

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2022 e ottobre 2023 (ultimi dati disponibili) per appartamenti di consistenza analoga						
scala 'O' (medesimo corpo edilizio) via dei Pini 6						
	data	mq	cat	prezzo	prezzo al mq	
1	nov-22	66	A3	127.000 €	1.848 €	
		dato non disp	C6			
2	apr-22	67	A3	75.000 €	1.045 €	
		dato non disp	C6			
3	feb-22	79	A3	100.000 €	1.203 €	
		dato non disp	C6			
scala 'N' (altro corpo edilizio a torre) via dei Pini 6						
4	ott-23	81	A3	105.000 €	1.235 €	
		10	C6			
5	set-23	77	A3	140.000 €	1.818 €	
6	dic-22	75	A3	95.000 €	1.200 €	
		dato non disp	C6			
7	nov-22	76	A3	111.000 €	1.395 €	
		dato non disp	C6			
8	lug-22	75	A3	85.000 €	1.067 €	
		dato non disp	C6			
9	feb-22	78	A3	90.000 €	1.090 €	
		dato non disp	C6			
pubblicità immobiliari						
10	civico 7	stessa metratura		145.000 €		buono piano 5
11	civico 5	stessa metratura		130.000 €		discreto piano 2
Prezzo medio €/mq					1.322 €	
Prezzo medio €/mq nel 2023					1.526 €	
nota: per calcolare il prezzo al mq si è ipotizzato un prezzo di € 5.000 per il posto auto						

Dall'analisi dei dati raccolti dall'AdE si ottiene un prezzo di vendita medio di 1.322 €/mq, valore che però nel 2023 tende a salire. Le pubblicità di vendita propongono prezzi tendenzialmente più alti, ma riguardano edifici adiacenti nei quali le ristrutturazioni sono state concluse o quasi. Dal momento che per gli immobili oggetto di stima non si dispone di informazioni sullo stato dei lavori, si ritiene di non dovere applicare maggiorazioni rispetto ai dati di vendita

rilevati.

Si stima quindi un prezzo a corpo per l'abitazione con il posto auto di € 110.000,00.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore corpo	a
Bilocale residenziale	A3	72,0		
posto auto	C6	10,0		
			€ 110.000	

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	€ 110.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 4.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 100.500,00
arrotondato	€ 100.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 80.000,00

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Al momento dell'accesso erano in corso importanti lavori di ristrutturazione che si avvalgono dei bonus fiscali del 110% così come da delibere condominiali nelle date del 08/07/2021, 13/09/2021, 25/05/2022, 21/02/2023, 15/06/2023 (allegate alla presente perizia). Da dette delibere, alle quali si rimanda, non risultano addebiti per l'unità in oggetto; si consiglia però di chiedere un aggiornamento all'amministratore del condominio.

ALLEGATI

- 1) Planimetria (scheda catastale)
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inVialeto copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o email e all'esecutato a mezzo email o posta ordinaria o pec.

La presente relazione si compone di 13 pagine oltre copertina e allegati

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.

Con ossequio.

Milano li: 24/02/2024

l'Esperto Nominato

arch. Sabrina Greco