

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 475 / 2023

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA MARIANNA GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: U.I. in VAPRIO D'ADDA (MI), Via Giovanni Pascoli n. 2



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in VAPRIO D'ADDA (MI), Via Giovanni Pascoli n. 2

Categoria: A/3 – Abitazioni di tipo economico

Dati Catastali: foglio **3**, particella **458**, subalterno **11**

Stato occupativo

Corpo A: GIURIDICAMENTE "LIBERO".

Alla data del sopralluogo, effettuato il 04/12/2023, l'unità immobiliare pignorata è risultata ARREDATA ma DISABITATA, ed in pessimo stato di igienico-sanitario / di manutenzione.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 79.000,00

da occupato: € 59.000,00



LOTTO 001**(Appartamento + cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Giovanni Pascoli n. 2, nella zona Sud-Est dell'agglomerato urbano, in prossimità del confine con il Comune di Pozzo d'Adda e a circa 1,50 Km dal Municipio:

- **Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terzo di un edificio privo di ascensore, composta da n. 3 locali + servizi (n. 1 soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 1 cucinotto, n. 1 bagno e n. 1 corridoio-disimpegno).**

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 balcone ad angolo sui fronti Sud e Est, di n. 1 altro balcone sul fronte Ovest, e di n. 1 cantina al primo piano interrato.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie **LORDA** complessiva di **100,00 mq circa** (dei quali **84,85 mq** a locali abitabili, **9,60 mq** a balconi e **5,60 mq** a cantina), che corrisponde a una superficie **COMMERCIALE** complessiva di **89,13 mq circa** (dei quali **84,85 mq** a locali abitabili, **2,88 mq** a balconi e **1,40 mq** a cantina).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1000/1000 di piena proprietà dell'immobile di **xxx**, nato a xxx (xxx), il xxx, C.F.: **xxx**, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue

Intestati: **xxx**, nato in xxx (xxx), il xxx, C.F.: **xxx**, Proprietà 1/1 in regime di xxx

dati identificativi: foglio **3**, particella **458**, subalterno **11**

dati classamento: categoria catastale **A/3**, classe **3**

Indirizzo: Provincia di Milano, Comune di Vaprio d'Adda, Via privata Giovanni Pascoli n. 4, piano S1-3

Dati derivanti da: visura catastale

NOTA BENE: si evidenzia che all'interno della Visura Catastale il numero civico indicato è il n. 4, e non il n. 2 come risulta dal sopralluogo e dai restanti Atti che riguardano l'unità immobiliare (atto di compravendita, trascrizioni e iscrizioni); si ritiene che questa modesta difformità potrà essere corretta con una segnalazione all'Agenzia delle Entrate già Agenzia del Territorio / Catasto.



1.4. Anagrafe

Alla data del sopralluogo, effettuato il 04/12/2023, l'unità immobiliare pignorata è risultata ARREDATA ma DISABITATA, ed in pessimo stato di igienico-sanitario / di manutenzione.

Dalle informazioni ottenute dal Comune di Vaprio d'Adda in data 06/11/2023, è emerso che il Proprietario esecutato Sig. OUSROUT Hassan risulta da tempo IRREPERIBILE, e dalla data del 12/11/2021 egli è stato CANCELLATO DALL'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE per "IRREPERIBILITÀ".

1.5. Coerenze

- dell'APPARTAMENTO: da Nord in senso orario: vano-scala comune e altra unità immobiliare di terzi, altra unità immobiliare di terzi e cortile comune prospiciente la Via Privata Giovanni Pascoli, cortile comune su due lati;
- della CANTINA: da Nord in senso orario: locale condominiale, cortile comune prospiciente la Via Privata Giovanni Pascoli, altra cantina di terzi, corridoio comune.

1.6. 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 **VAPRIO D'ADDA (MI)**

Fascia/zona: **B1 – Centrale / INTERO CENTRO URBANO**

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato "Bennet", Via Milano n. 7

Farmacia Comunale "Farcom", Via S. Nicolò n.15

Distributore di carburante "IP", Via Milano n.1

Centro revisioni auto e moto, Via Trezzo n. 56

Campo sportivo comunale "G. Mariani", Viale Monte Grappa n. 34

Campo sportivo comunale "Olimpia", Via Roma n. 27, Pozzo d'Adda

Biblioteca comunale "Alberto Pirovano"

Cappella del "Bambin Gesù di Praga", Via Galileo Galilei n. 1

Presidio Ospedaliero Territoriale (POT) "Crotta Oltrocchi", Via Don Moletta n. 22



Ambulatorio Veterinario "Passoni G.", Via S. Giacomo n. 4
Cimitero, Via Cimitero

Attrazioni storiche: Villa Melzi

Cascina Rasella, Via Rasella n. 37

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adda

Naviglio Martesana

parco Monasterolo

parco della Diga

Principali collegamenti pubblici: Autobus n. Z311

Collegamento alla rete stradale / autostradale: S.P. 104, S.P. 525

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione residenziale, composto da n. 5 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine e locali di servizio del Condominio e n. 4 piani adibiti a residenza), costruito tra il 1961 e il 1962.

- struttura: puntiforme (trave/pilastro) in cemento armato;
- facciate: in laterizio, con finitura a intonaco graffiato tinteggiato e zoccolatura di base in cemento / graniglia (piano seminterrato), serramenti in legno verniciato, tapparelle in plastica, balconi con ringhiere in ferro verniciato;
- accesso pedonale: cancello a un battente in profilati in ferro verniciati e portoncino a battente in profilati in alluminio ottonato e specchiature in vetro smerigliato;
- accesso carroia: cancello a due battenti in profilati in ferro verniciati, ad apertura manuale;
- scala interna: a due rampe parallele con gradini in marmo e rivestimento parietale in intonaco plastico;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano terzo e ultimo dell'edificio anzidetto, composta da n. 3 locali + servizi (n. 1 soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 1 cucinotto, n. 1 bagno e n. 1 corridoio-disimpegno).

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 balcone ad angolo sui fronti Sud e Est, di n. 1 altro balcone sul fronte Ovest, e di n. 1 cantina al primo piano interrato.

APPARTAMENTO:

- esposizione: tripla, a Est, a Sud e a Ovest
- pareti: finitura a intonaco civile tinteggiato (locali di abitazione e corridoio), piastrelle



- in ceramica (cucinetto e bagno);
- pavimenti: piastrelle in graniglia, ragionevolmente risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (locali di abitazione e corridoio), piastrelle in ceramica (cucinetto e bagno);
 - infissi esterni: legno verniciato di colore bianco, con vetro singolo, ragionevolmente risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato;
 - porta di ingresso: non blindata, con pannelli di finitura in legno mordenzato (esterno) / verniciato di colore grigio chiaro (interno);
 - porte interne: a battente tamburata con finitura in legno verniciato e specchiatura centrale in vetro smerigliato e a soffietto in plastica (cucinetto);
 - impianto citofonico: citofono;
 - impianto elettrico: sottotraccia;
 - impianto idrico-sanitario e di scarico: sottotraccia;
 - impianto termico: autonomo, con caldaia a gas metano installata in cucina;
 - acqua calda sanitaria: prodotto dalla caldaia autonoma di cui sopra;
 - impianto gas: tubazioni in ferro a vista;
 - servizi igienici: n. 1, attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca da bagno; il water presenta un'estesa macchia di ruggine provocata dalla della colatura continua dell'acqua dal passo-rapido;
 - impianto di condizionamento: assente;
 - altezza dei locali: 3,00 m ca.;
 - condizioni generali: cattive: guano di uccelli sui pavimenti interni, tracce di infiltrazioni d'acqua e muffa sui plafoni; mal funzionamento del passo-rapido del water dal quale scende acqua senza soluzione di continuità;

CANTINA:

- esposizione: a Est
- pareti: finitura a intonaco rustico tinteggiato;
- pavimenti: battuto di cemento;
- infissi esterni: n. 1 finestra ad anta unica, in profilati in ferro verniciati, con vetro singolo smerigliato; rete e grata protettive;
- porta di ingresso: a battente in legno verniciato;
- impianto elettrico: con tubazioni in plastica rigida a vista; composto da n. 1 lampada a parete e da n. 1 interruttore con presa in scatola esterna;
- altezza dei locali: 2,50 m ca.;
- condizioni generali: mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona semiperiferica, a destinazione prevalentemente residenziale.

2.5. Certificazioni energetiche



- APPARTAMENTO: Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E.) MANCANTE e necessario per il trasferimento della proprietà e la locazione.

Indice di prestazione energetica: –

Classe Energetica: –

- CANTINA: A.P.E. non necessario, stante la destinazione d'uso del vano.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'unità immobiliare pignorata e delle sue pertinenze, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle "Dichiarazioni di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37; non è perciò possibile esprimere alcun valido giudizio nel merito.

Lo stato di manutenzione di detti impianti è generalmente mediocre ed essi dovranno essere sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Documento non previsto dalla Regolamentazione edilizia locale.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Come detto al paragrafo "1.4 – Anagrafe", alla data del sopralluogo, effettuato il 04/12/2023, l'unità immobiliare e la cantina pignorate sono DISABITATE.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In data 15/11/2023 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato alla scrivente l'assenza di qualsivoglia contratto di locazione / comodato d'uso registrato relativo all'unità immobiliare pignorata e intestato al Debitore esecutato.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Dal "Certificato Notarile" del 26/05/2023, a firma del Dott. Tiecco Niccolò, Notaio in Perugia, dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

xxx, nato a xxx (xxx), il xxx, C.F.: xxx, Proprietà 1/1 in regime di xxx



In forza di Atto Notarile Pubblico, "Compravendita", Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

A/c di **xxx**, nata a xxx (xxx), il xxx, C.F.: xxx e di **xxx**, nato a xxx (xxx), il 10/12/1953, C.F.: xxx

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di **xxx**, nata a xxx (xxx), il xxx, C.F.: xxx e di **xxx**, nato a xxx (xxx), il xxx, C.F.: xxx, per acquisto da **xxx**, nato a xxx (xxx), il xxx, e da **xxx**, nata a xxx (xxx), il xxx, con Scrittura Privata Autenticata, "Compravendita", Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal "Certificato Notarile" del 26/05/2023, a firma del Dott. xxx, Notaio in xxx (xxx), dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** –
- **Misure Penali:** –
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** –
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** –
- **Eventuali note:** –

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

- **Iscrizioni:**
Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx
a favore di **xxx**, con sede in xxx (xxx), C.F.: xxx
contro **xxx**, nato a xxx (xxx), il xxx, C.F.: xxx Importo ipoteca € xxx di cui € xxx di capitale
- **Pignoramenti:**
Pignoramento del xxx, n. xxx, trascritto in data xxx, ai nn. xxx, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà
a favore di **xxx**, con sede in xxx (xxx), C.F.: xxx
contro xxx, nato a xxx (xxx), il xxx, C.F.: xxx
- **Altre trascrizioni:** –

5.3. Eventuali note/osservazioni: –



6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla **xxx**, con Studio in xxx (xxx), xxx, c.a.p. xxx, tel. xxx, e-mail: xxx, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: **94 / 1.000**

Millesimi di riscaldamento (quota fissa): **000 / 1.000 – riscaldamento autonomo**

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal **01/10** al **30/09** di ciascun anno, e che le somme sono state arrotondate;

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **€ 1.500,00 ca.;**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia: **€ 6.934,02**

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per **€ 0,00**

Eventuali problematiche strutturali: Non note.

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

-

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Unità immobiliare NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa:

- della mancanza dell'ascensore / servo-scala per l'arrivo al piano;
- dell'assetto distributivo del bagno;
- della larghezza della porta del bagno.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso edilizio all'interno del quale è ricompreso l'unità immobiliare pignorata è iniziata prima del 1967.

Ai sensi del vigente P.G.T. (Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 20/02/2019) detto edificio si trova in zona "Ambiti residenziali di recente formazione (P.L. conclusi) – B3", ed è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione; esso si trova in classe di sensibilità paesaggistica "media".

L'edificio è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'edificio è assoggettato ai seguenti vincoli: -



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. xxx, del xxx;
- Abitabilità, Prot. xxx, del xxx.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo del 04/12/2023 l'appartamento è risultato NON conforme alla rappresentazione grafica di cui alle fonti edilizie e catastali, mentre la CANTINA è risultata CONFORME, in ragione delle seguenti difformità principali:

- Posizione della porta del cucinotto, che si affaccia sul corridoio / antibagno e non sul soggiorno, come rappresentato nella planimetria allegata al titolo edilizio abilitativo e nella planimetria catastale.

TALE DIFFORMITÀ NON POTRÀ ESSERE CONSERVATA E SARÀ NECESSARIO RIPRISTINARE LA POSIZIONE ORIGINARIA DELLA PORTA DEL CUCINOTTO, in quanto la vigente Normativa in materia igienico-sanitaria prescrive che il locale ove si preparano i cibi sia disimpegnato (= non in diretto contatto) dal locale contenete il water (bagno).

Costi stimati per le opere: **€ 2.500,00.**

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale dell'unità immobiliare presenta le medesime difformità riscontrate a livello edilizio; si ritiene che, vertendo le opere edilizie di cui sopra sul ripristino dell'assetto distributivo previsto dalla corrente planimetria catastale, essa non debba essere ripresentata / aggiornata a seguito dell'esecuzione delle opere.

Costi stimati: –

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f , "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.



Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: "...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|------------------|--------|--------------------------|
| Appartamento | mq. | 84,85 | 100% | 84,85 |
| Balcone n. 1 | mq. | 7,60 | 30% | 2,28 |
| Balcone n. 2 | mq. | 2,00 | 30% | 0,60 |
| Cantina | mq. | 5,60 | 25% | 1,40 |
| | | 100,05 | | 89,13 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Valori Immobiliari Dichiarati", pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) "Banca dati delle quotazioni immobiliari", pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 3) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", pubblicato periodicamente da F.I.M.A.A.;
- 4) "Borsino Immobiliare" pubblicato periodicamente da Borsino Service S.r.l.;
- 5) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.



Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del/i bene/i oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione; si è altresì tenuto conto delle criticità evidenziate al paragrafo "7.2 – Conformità edilizia".

9.2. Fonti d'informazione

Valori AGENZIA DELLE ENTRATE

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Vaprio d'Adda (MI)

Fascia/Zona: **B1 – Centrale / INTERO CENTRO URBANO**

Stato conservativo: **Abitazioni civili - Normale**

Valore di mercato: prezzo min. **1.100** / prezzo max. **1.450** (€/mq)

Stato conservativo: **Abitazioni di tipo economico - Normale**

Valore di mercato: prezzo min. **900** / prezzo max. **1.150** (€/mq)

Compravendite recenti

Periodo: Gennaio-Novembre 2023

Valore di mercato: prezzo medio **1.050** (€/mq)

Imposta la ricerca

Cerca un indirizzo
Inserire un Comune, una Località o un Indirizzo: *
Via Giovanni Pascoli 2, Vaprio d'Adda (MI)

Cerca un'area territoriale
Provincia: *
Seleziona una provincia
Comune: *

Zona OMI:

Tipologia Atto*
 Residenziale
 Residenziale misto
 Pertinenze
 Terziario Commerciale
 Produttivo
 Non residenziale misto
 Immobili agricoli

Periodo (Mese / Anno)*
 Da: Gennaio 2023
 A: Ottobre 2023

Filtro valore (€)
 Minimo: 00
 Massimo: 00

Raggio della ricerca
 300 metri

Visualizza Zone OMI



| | | | | |
|----------|--------------------------------------|------|------------------|----------------|
| 1 | Gennaio 2023 | | | |
| | Corrispettivo dichiarato: | | 121.000 € | 1.312 € |
| | Immobile: PER C06 | 25% | 17,00 | 4,25 |
| | Immobile: RES A03 | 100% | 88,00 | 88,00 |
| | | | | 92,25 |
| 2 | Aprile 2023 | | | |
| | Corrispettivo dichiarato: | | 100.000 € | 935 € |
| | Immobile: RES A04 | 100% | 107,00 | 107,00 |
| 3 | Giugno 2023 | | | |
| | Corrispettivo dichiarato: | | 100.000 € | 1.149 € |
| | Immobile: RES A03 | 100% | 87,00 | 87,00 |
| 4 | Giugno 2023 | | | |
| | Corrispettivo dichiarato: | | 240.000 € | 1.553 € |
| | Immobile: PER C06 | 25% | 34,00 | 8,50 |
| | Immobile: RES A02 | 100% | 146,00 | 146,00 |
| | | | | 154,50 |
| 5 | Luglio 2023 | | | |
| | Corrispettivo dichiarato: | | 148.000 € | 1.626 € |
| | Immobile: PER C06 | 25% | 16,00 | 4,00 |
| | Immobile: RES A02 8 | 100% | 87,00 | 87,00 |
| | | | | 91,00 |
| 6 | Residenziale - Settembre 2023 | | | |
| | Corrispettivo dichiarato: | | 50.000 € | ??? |
| | Immobile: RES A02 | 100% | 3.5 vani | |

| cod. | €/tot. | superficie | €/mq |
|-------------|---------------|-------------------|----------------|
| 1 | 121.000 € | 92,25 | 1.312 € |
| 2 | 100.000 € | 107,00 | 935 € |
| 3 | 100.000 € | 87,00 | 1.149 € |
| 4 | 240.000 € | 154,50 | 1.553 € |
| 5 | 148.000 € | 91,00 | 1.626 € |
| 6 | 50.000 € | 3,5 vani | ??? |



| cod. | €/tot. | superficie | €/mq |
|------|-------------|------------|----------|
| 3 | 100.000 € | 87,00 | 1.149 € |
| 5 | 148.000 € | 91,00 | 1.626 € |
| 1 | 121.000 € | 92,25 | 1.312 € |
| 2 | 100.000 € | 107,00 | 935 € |
| 4 | — 240.000 € | 154,50 | -1.553 € |
| 6 | 50.000 € | 3,5 vani | ??? |
| cod. | €/tot. | superficie | €/mq |

| | | | |
|-----------------------|-------------|---------------------|----------|
| 2 | 100.000 € | 107,00 | 935 € |
| 3 | 100.000 € | 87,00 | 1.149 € |
| 1 | — 121.000 € | 92,25 | -1.312 € |
| 5 | — 148.000 € | 91,00 | -1.626 € |
| 6 | 50.000 € | 3,5 vani | ??? |
| | | 2 | |
| | | 1.042 € / mq | |
| ARROTONDAMENTO | | 1.050 € / mq | |

Valori F.I.M.A.A.

Periodo: I-2023

Stato conservativo: **Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**

Zona: Centro

Valore di mercato: prezzo min. **800** / prezzo max. **1.200** (€/mq)

Zona: Periferia

Valore di mercato: prezzo min. **700** / prezzo max. **1.100** (€/mq)

Valori Borsino Immobiliare

Periodo: Gennaio 2024

Zona: **Stabili di fascia media**

Valore di mercato: prezzo min. **1.141** / prezzo max. **1.480** (€/mq)

Zona: **Stabili di 2° fascia**

Valore di mercato: prezzo min. **901** / prezzo max. **1.029** (€/mq)



9.3. Valutazione LOTTO 001

| Descrizione | Categoria catastale | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|--------------|---------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Appartamento | A/3 | 84,85 | € 1.000,00 | € 84.850,00 |
| Balcone n. 1 | A/3 | 2,28 | € 1.000,00 | € 2.280,00 |
| Balcone n. 2 | A/3 | 0,60 | € 1.000,00 | € 600,00 |
| Cantina | A/3 | 1,40 | € 1.000,00 | € 1.400,00 |
| | | 89,13 | | € 89.130,00 |

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi in relazione alla mancanza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente perito:

| | | |
|--|----------|------------------|
| Riduzione del valore del 5% per mancanza della garanzia per vizi: | - € | 4.456,50 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita – STIMA DI MASSIMA: | - € | 3.000,00 |
| Spese tecniche indicative per la regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche): | - € | 2.500,00 |
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € | 79.173,50 |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e LIBERO | € | 79.000,00 |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e OCCUPATO | € | 59.000,00 |

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 dalla scrivente Perito estimatore essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

–

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare è non comodamente divisibile.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta xxx dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al Debitore esecutato a mezzo PEC alla Casa Comunale.

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: 31 gennaio 2024.

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
- 3) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
- 4) Visura catastale storica;
- 5) Planimetria catastale;
- 6) Mappa catastale;
- 7) Ispezioni ipotecarie (intestazioni ed estremi catastali);
- 8) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 9) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 10) Nota di Iscrizione nn. xxx del xxx;
- 11) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 12) Atto di trasferimento nn. xxx del xxx;
- ~~13) Regolamento di Condominio;~~
- 14) Bilancio e Riparto Consuntivi 2021-2022;
- 15) Bilancio e Riparto Preventivi 2022-2023.

