

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 469-2023

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

unità immobiliare residenziale in Bresso (MI) via D. Alighieri 18



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Bresso (MI) Via Dante Alighieri 18

Categoria: **A3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **11**, particella **210**, subalterno **18** – Scala 2 -piano T-4

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupata da uno degli esecutati

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 102.000,00

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale, di tre locali e servizi, posta al piano terra (rialzato) di fabbricato condominiale avente accesso dalla scala B della Via privata, con pertinenziali 2 vani solaio adiacenti al piano 4 sottotetto
In comune di Bresso (MI) Via Dante Alighieri 18

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue

intestazione:

Proprietà per ½

Descrizione:

Comune di Bresso

Abitazione di tipo economico: Fg.11 Mapp. 210, Sub. 18, Cat A/3, - classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale totale 69 mq - totale escluse aree scoperte 69 mq - rendita € 369,27 – VIA DANTE ALIGHIERI n. 18 Scala 2 Piano T - 4

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

dell'appartamento: altra unità, cortile, vano scala comune, via privata.
Dei due solai adiacenti, in un sol corpo: parti comuni, parti comuni, solaio altra proprietà, via privata.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

(All. C Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, , scheda catastale in atti al NCEU)

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Caratteristiche zona:

In Comune di Bresso Via Dante Alighieri 18, in posizione periferica sud del nucleo urbano, ai confini con Milano, in prossimità dell'importante arteria del tessuto urbano di via Vittorio Veneto che attraversa il territorio comunale in direzione nord-sud.

Area urbanistica:

Il contesto urbanistico è caratterizzato da una serie di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale, con case aventi varie dimensioni e costruite in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive;

a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio. Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio-economico.

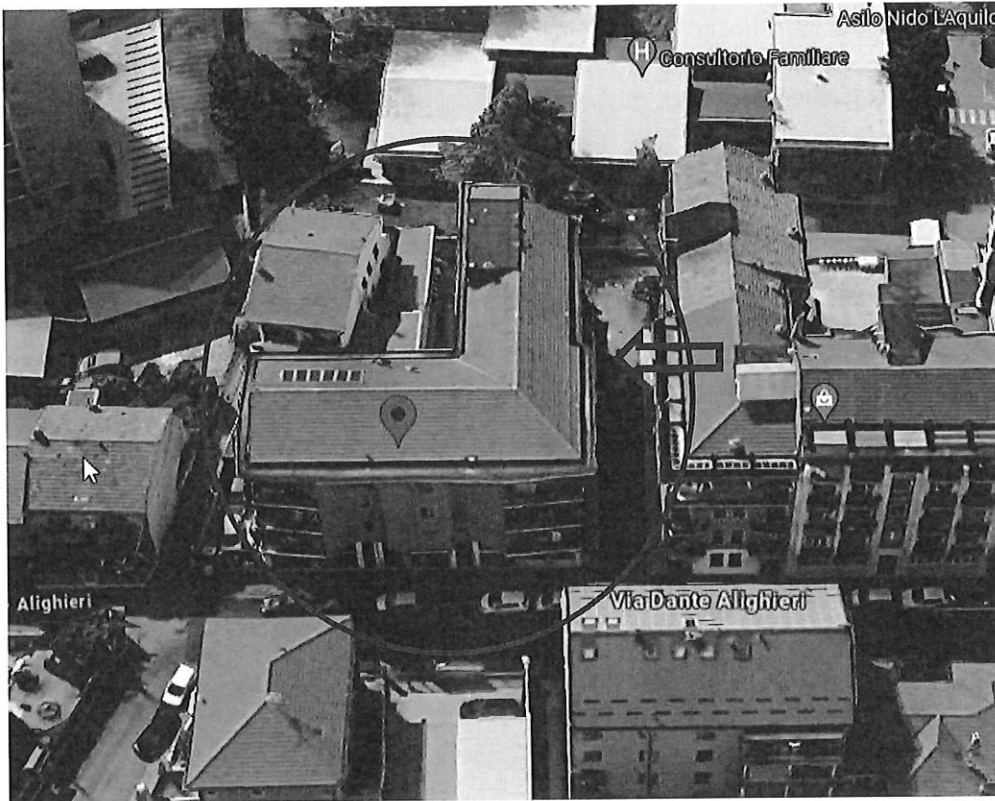
Principali collegamenti pubblici:

Linee del bus N. 166 e N. 83 dell' ATM a poche decine di metri di distanza che portano alla MM3 gialla Comasina e alla MM1 rossa fermata di Sesto Rondò e poi utilizzando l'autobus N. 708

Servizi offerti dalla zona: La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, presenti strutture commerciali e servizi utili alla vita della comunità (filiali bancarie, uffici postale, poliambulatori medici, strutture scolastiche, ricettive e di ristorazione) localizzati in via Roma ma soprattutto nell'adiacente via Vittorio Veneto. Buona la dotazione di verde pubblico attrezzato (Parco Rivolta di Via Vittorio Veneto, Parco Nord). Nelle vicinanze della zona e' presente la Zona Industriale di via Campestre. Dalla zona e' agevolmente raggiungibile l' Ospedale Niguarda, primaria struttura sanitaria ospedaliera pubblica del Comune di Milano.



Viste dall'alto da google maps



2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

L'unità immobiliare in oggetto è posta in un complesso condominiale realizzato negli anni '60, a forma di "L", composto da due vani scale, uno con accesso dalla via Alighieri e l'altro, da cui si accede al bene in oggetto, identificato come scala "B" o "2", con accesso dalla laterale via Privata.

Il fabbricato è composto da 4 piani fuori terra compreso il piano terra/rialzato, un piano seminterrato e un piano sottotetto solai, con strutture portanti in c.a., tamponamenti perimetrali in doppi tavolati forati, solai in latero-armato, tetto a falde, rivestimenti sino al primo piano in lastre di marmo, superiormente parte in piastrelline parte verniciati

Portoncino di ingresso in vetro con telai in metallo, atri di ingresso con pavimenti in marmo tipo palladiana, pareti in parte con rivestimento in marmo e in parte tinteggiate plastiche. Vano scala con pedate in marmo.

Non è presente il vano ascensore.

Dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

CORPO A- abitazione

L'unità in oggetto è posta al piano rialzato del fabbricato, con doppio affaccio ovest/est ed è risultata composta da corridoio di disimpegno, cucina, bagno finestrato con gradino a metà locale, 3 locali camere, un ripostiglio, con, al piano sottotetto 4° due vani solaio adiacenti, in falda.

Porta di ingresso del tipo blindato; infissi esterni in pvc con doppi vetri, avvolgibili in pvc (elettriche nel locale bagno), pavimentazioni in piastrelle di ceramica; pareti intonacate e tinteggiate a meno delle pareti del bagno e della cucina con piastrelle di ceramica;

porte interne in tamburato legno finitura noce a parte la porta del ripostiglio in legno color panna con inserto centrale in specchio.

Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica e messa a norma;

impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento condominiale con caloriferi (in precedenza era presente boiler per acqua calda, poi dismesso, presente ancora impiantistica); certificazioni non rinvenute si consiglia verifica ed eventuale messa a norma; nel locale bagno presenza di segni di muffe verso la finestra.

H interna netta circa 2,95 mt.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione medio, con alcuni impianti e finiture da ammodernare.

Il due vani solai, adiacenti, con copertura in falda, hanno porte in metallo, pavimenti in battuto di cemento, con tubature condominiali passanti

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico**.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, è risultato sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 12.01.2024, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

L'unità è risultata occupata dall'esecutato

· ivi risiede

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione/comodato per l'unità in oggetto danti causa gli esecutati

(all. Sotto A: Comunicazione ufficio agenzia entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 12.06.2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica

presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e immobile, alla data del 20.02.2024 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Il bene in oggetto è pervenuto agli esecutati, entrambi di stato libero, per quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, da con atto di Compravendita a rogito Dott. Genghini Riccardo Notaio in Cinisello Balsamo del 17/05/2005 rep.33957/7324, **trascritto a Milano 2 il 07/06/2005 ai nn. 83135/2581**

Al quadro D della nota quanto segue:

"- SI PRECISA CHE : - A

IL

NELLA VENDITA E' COMPRESA UNA QUOTA DI COMPROPRIETA' SULL'AREA E SU TUTTI I VANI, SPAZI, SERVIZI, IMPIANTI ED ENTI COMUNI IN RAGIONE DI MILLESIMI 26,5 (VENTISEI VIRGOLA CINQUE). LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI CONOSCERE I PATTI E LE CLAUSOLE, NELLA MISURA IN CUI ANCORA ATTUALI E VIGENTI, CONTENUTI NELL'ATTO DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 6, DEBITAMENTE TRASCRITTI, IL CUI TESTO SI RIPORTA LETTERALMENTE QUI DI SEGUITO: "A) IL CORTILE CONFINANTE CON IL LABORATORIO E CANTINATO E' CONCESSO IN USO PERPETUO A DETTA UNITA' IMMOBILIARE, RESTANDO DI PROPRIETA' DEL CONDOMINIO; B) L'ALTRO CORTILE CON L'APERTURA SULLA VIA PRIVATA E' DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DEL CONDOMINIO E VIENE GRAVATO DI SERVITU' DI PASSAGGIO E SOSTA PERPETUA A FAVORE DEL SOTTOSTANTE LABORATORIO."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia atto reperita dalla scrivente presso LA Conservatoria del Registri Imm. + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. B1- Provenienze**)

4.2. cronistoria al ventennio

- A il bene è pervenuto da con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di Compravendita a rogito Dott. Luppi Caludio del 28/05/1991 rep. 101978, **trascritta a Milano 2 il 14/06/1991 ai nn. 48564/6349**

(nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. B1- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 12.06.2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e immobile, alla data del 20.02.2024 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 17/05/2005 rep.33958/7325 Notaio Genghini Riccardo in Cinisello Balsamo **iscritta a Milano 2 ai NN. 83136/20424 del 07/06/2005**

A favore di

carico di entrambi gli esecutati

Capitale euro 180.000,00 Totale euro 270.000,00 Durata 25 anni

▪ Pignoramenti

Pignoramento del 08/05/2023 rep.10684 **trascritto a Milano 2 in data 08/06/2023 ai nn. 78680/54975**, a favore , a carico degli esecutati, gravante sull'unità in oggetto.

Note: alla data della presente non risulta depositata in atti Nota di trascrizione del pignoramento

▪ Altre trascrizioni

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e immobile alla data del 20.02.2024 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e immobile - sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.B-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relative all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), presenza o meno del CPI/Scia (rinnovo periodico conformità antincendi) se necessario, eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta come da riscontro sempre a mezzo mail dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. A- Informazioni condominiali**), quanto segue:

“purtroppo stiamo facendo fare una revisione contabile per questo condominio, non riesco a darle i dati richiesti perché contabilmente non ci è stato passato nulla degli anni passati e ciò

che ci è stato mandato è stato totalmente contestato dai sigg. condomini.

Non appena riceverò la revisione contabile sarà mia cura provvedere a darle tutto ciò che le serve”

Con riserva di integrazione in caso di riscontro.

Si riporta, dal titolo di provenienza, quanto segue:

“NELLA VENDITA E' COMPRESA UNA QUOTA DI COMPROPRIETA' SULL'AREA E SU TUTTI I VANI, SPAZI, SERVIZI, IMPIANTI ED ENTI COMUNI IN RAGIONE DI MILLESIMI 26,5
LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI CONOSCERE I PATTI E LE CLAUSOLE, NELLA MISURA IN CUI ANCORA ATTUALI E VIGENTI, CONTENUTI NELL'ATTO DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 6, DEBITAMENTE TRASCRITTI, IL CUI TESTO SI RIPORTA LETTERALMENTE QUI DI SEGUITO: "A) IL CORTILE CONFINANTE CON IL LABORATORIO E CANTINATO E' CONCESSO IN USO PERPETUO A DETTA UNITA' IMMOBILIARE, RESTANDO DI PROPRIETA' DEL CONDOMINIO; B) L'ALTRO CORTILE CON L'APERTURA SULLA VIA PRIVATA E' DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DEL CONDOMINIO E VIENE GRAVATO DI SERVITU' DI PASSAGGIO E SOSTA PERPETUA A FAVORE DEL SOTTOSTANTE LABORATORIO.”

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. accessibilità dell'immobile ai diversamente abili

No

(mail di richiesta all'amministratore del condominio e e-mail di risposta ricevuta; all. A - Informazioni condominiali)

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Bresso in zone prevalentemente residenziali esistenti. Tessuto Urbano Consolidato /TUC Ambiti prevalentemente residenziali / TUC-A [art. 43 NTA PdR]

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

A seguito di istanza accesso atti edilizi presentata dalla scrivente presso gli uffici competenti del Comune di Bresso, gli stessi hanno rivenuto quanto segue:

- o Licenza Edilizia rilasciata in data 17.12.1962 N. 4 per costruzione casa di civile abitazione
- o Licenza Edilizia rilasciata in data 01.09.1962 N. 76 per Varianti alla Licenza n. 4
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 13.10.1966 N. 24/66 a seguito di richiesta presentata in data 08.03.1965 e verbali di sopralluoghi di ufficiale sanitario e tecnico comunale del marzo 65 e ottobre 66

(pratiche citate con stralci grafici significativi all. sotto C- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia/catastale-urbanistica:

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 1964.

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno di modeste modifiche come segue: il tavolato di separazione tra il locale cucina e il bagno è spostato di circa 40 cm a filo

finestra del bagno, ingrandendo così il locale cucina a scapito del bagno. Tale difformità si ritiene eseguita in corso di costruzione, atteso che la scheda catastale del 1964 rappresentava già detto stato di fatto.

Tuttavia, l'eventuale futuro eventuale acquirente potrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con gli uffici tecnici preposti) presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria per sanare tale modesta difformità - atteso che il locale regolamento di igiene del Comune di Bresso indica che il locale bagno deve avere una superficie di almeno 4 mq senza lati minimi, e la superficie attuale del bagno è di circa 4, 88 mq - conformemente al principio della doppia conformità (ovvero conforme sia alla normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia alla normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio) Tali documentazioni, comprese di oblazione, parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 ed i 4.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 3.500,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
abitazione di tipo economico	sup. lorda di pavimento	65,00	100%	65,00
solai in falda	sup. lorda di pavimento	10,00	20%	2,00
TOTALE		75,00		67,00
				arrotondati
				67,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. (confronto di mercato)

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona e nel medesimo fabbricato per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

Osservatori del mercato:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2023 -Fascia/zona periferica/ /AEROPORTO, BOLOGNA, BRODOLINI, CAROLINA ROMANI
- o Valori immobiliari dichiarati OMI – periodo gennaio 2022/dicembre 2022 nel raggio di 100 mt.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3	67,00	€ 1.650,00	€ 110.550,00
			€ 110.550,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

LOTTO UNICO

Valore	€ 110.550,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.527,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00

Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: non pervenute

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

€ 101.522,50

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 102.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

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 forfetario 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

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 21.02.2024

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A – verifica contratti Agenzia Entrate, informazioni condominiali

- risposta degli uffici competenti Agenzia Entrate; mail di richiesta all' amministratore di condominio con mail di risposta ricevuta

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi e immobile senza restrizioni + note estratte

Allegato B1 - provenienze

Copia Atto di provenienza reperita dalla scrivente e nota di trascrizione, note di trascrizioni precedenti titoli

Allegato C - catasto

- Visura catastale storica, scheda catastale ed estratto di mappa

Allegato C - edilizia

- pratiche citate con stralci grafici significativi

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti