

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 812/23

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi



RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: UNITA' IMMOBILIARE
IN PIOLTELLO (MI) PIAZZA GARIBALDI n. 21

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503
Via Paladini n. 5 - 20133 Milano
Telefono 02/6693402
e-mail: studiotecnicoberardini@gmail.com*

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Esperto: Geom. Michele Berardini

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

- premesse ed atto di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobile pignorato e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria del bene (con superficie commerciale e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobile e relativo prezzo base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotto unico

In comune di Pioltello (MI) piazza Garibaldi n. 21: appartamento al piano quarto con annesso vano solaio al piano quinto sottotetto (per vano solaio vedi osservazioni cap. 1).

N.C.E.U. Foglio 9 mappale 197 subalterno 31

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: ritenuto libero, vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

Lotto unico

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 60.000,00 / €. 57.000,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: non ricorre il caso

**Bene immobile sito in comune di Pioltello (MI)
piazza Garibaldi n. 21 – Lotto unico**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano via Paladini n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con provvedimento del G.E. dott.ssa Silvia Vaghi in data 4/1/2024 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 7/1/2024. Con lo stesso provvedimento veniva nominato custode giudiziario l'Avv. Marco Mancuso.

In data 19/2/2024 è avvenuto il sopralluogo fissato dal custode giudiziario che in tale sede, avvalendosi del proprio fabbro, ha eseguito l'accesso forzoso nell'abitazione in oggetto. In data 28/2/2024 il custode giudiziario ha fissato ulteriore sopralluogo al fine di accedere al piano sottotetto, comprendente i vani solai, al fine di provare ad identificare quello annesso all'abitazione in oggetto ma senza esito (vedi osservazioni cap. 1).

Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato il sopralluogo tecnico e fotografico presso l'immobile oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

ATTI DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI

Atto di pignoramento in data 8/8/2023

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 13/10/2023 ai n.ri 137195/95803

a favore:

contro:

intera proprietà: in comune di Pioltello (MI) piazza Garibaldi n. 21:

appartamento al piano quarto con annesso vano solaio al piano quinto sottotetto, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 9 mappale 197 subalterno 31.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico

Lotto unico - intera proprietà: in comune di Pioltello (MI) – frazione Seggiano – piazza Garibaldi n. 21 “Casa Margherita”, appartamento al piano quarto di due locali oltre servizi, con annesso vano solaio al piano quinto sottotetto.

Coerenze appartamento da nord in senso orario: altro stabile stesso mappale civico 22 “Casa Viola”, via Monza, altra unità, pianerottolo del vano scala comune, altra unità.

Coerenze vano solaio da nord in senso orario: il vano solaio non risulta identificabile con certezza (vedi osservazioni successive) e pertanto in questa sede non è possibile indicare le relative coerenze.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **53,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:
intestazione:

intera proprietà

censimento:

Foglio 9 – mappale 197 – subalterno 31 – piazza Garibaldi Giuseppe n. 21 – piano 4/S1 – categoria A/3 – classe 3 – vani 4 – superficie catastale totale mq. 57 / totale escluse aree scoperte mq. 57 – rendita €. 299,55 (in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 14/12/1976 prot. 59020).

Osservazioni

Premesso che all'abitazione in oggetto, come da tutti gli atti di provenienza, risulta annesso un vano solaio posto al piano quinto sottotetto, e che (come indicato nell'atto del 2005 seppur imprecisamente) nel censimento catastale dell'unità immobiliare il piano per abitazione e vano solaio è erroneamente indicato come 4/S1 anziché 4/5, si evidenzia che tale vano solaio non risulta identificabile con certezza per una serie di situazioni quali:

- in tutti gli atti di provenienza le coerenze del solaio (ma anche dell'abitazione) sono poco chiare se non errate o incomplete, e in nessuno di tali atti è allegata alcuna planimetria atta ad identificare con precisione posizione e consistenza di tale accessorio
- si ritiene che solo le coerenze del vano solaio indicate nell'atto di prima vendita dell'unità immobiliare in oggetto del 1977 da parte del costruttore possano essere le più veritiere, e sono così indicate: “da un lato via Monza; altro lato: corridoio comune; altri due lati: proprietà società venditrice”, coerenze che quindi lascerebbero quanto meno intendere che il vano solaio sia attestato verso il lato est dell'edificio ovvero verso la via Monza, ma non la sua precisa posizione
- detto ciò a complicare ancor più l'individuazione precisa di tale accessorio è che nel suddetto atto di prima vendita (così come in quelli successivi) l'immobile compravenduto è giustamente identificato con censimento derivante dalla planimetria catastale ancor oggi in essere (prot. 59020/76 che ha dato origine al sub. 31). Nella stessa, fermo restando incomplete coerenze che non aiutano allo scopo, seguendo il solo orientamento ritenuto il medesimo per abitazione e solaio, quest'ultimo a giudicare dal suo ingresso parrebbe attestato sul lato opposto dell'edificio ovvero verso ovest, ma spesso all'epoca nelle planimetrie catastali venivano graficamente riportati i vani solai e/o cantine in maniera approssimativa senza alcun punto di riferimento utile ed al solo fine di indicarne la presenza
- non è stato nemmeno possibile stabilire quale possa essere il vano solaio utilizzato, poiché né la proprietà né l'occupante hanno fornito indicazioni in tal senso, e nemmeno l'Amministrazione di Condominio ha informazioni utili
- si evidenzia anche che alcuni dei 18 solai presenti al piano sottotetto sono privi di porta e vuoti (forse anche a causa di situazione sottotetto indicata al cap. 2.1.)

ciò premesso lo scrivente ritiene che una precisa individuazione del solaio annesso all'abitazione in oggetto, possa avvenire solo a seguito di apposita ricognizione dei solai confrontandosi anche con gli altri condomini poiché è probabile che in questa situazione possano ritrovarsi anche altri proprietari di differenti unità immobiliari dello stabile.

La successiva valutazione a corpo tiene conto della suddetta situazione del vano solaio e di quanto può comportare risolverla (con costi in questa sede non valutabili), ritendo quindi anche opportuno nella presente relazione non conteggiare tale accessorio sia in termini di consistenza che di valore, precisando che comunque stante conformazione del sottotetto la parte del vano solaio annesso e da identificare avente altezza maggiore a m. 1,50 sarebbe minima considerato anche che andrebbe poi ragguagliata al 25% (mentre la parte con altezza minore è comunque considerata zero).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Pioltello (MI) piazza Garibaldi n. 21.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Pioltello, località ad est di Milano per la maggior parte compresa tra la Strada Statale n. 11 denominata Padana Superiore e la Strada Provinciale n. 14 denominata Rivoltana, con interposta Strada Provinciale n. 103 denominata Cassanese.

La frazione di Seggiano è posta tra le strade Rivoltana e Cassanese, nella zona sud del paese, e la piazza Garibaldi si trova nei pressi della stazione ferroviaria in una zona dotata dei necessari servizi.

La piazza Garibaldi è contornata da più fabbricati residenziali aventi caratteristiche simili, tra cui quello in oggetto civico 21 (in angolo con la via Monza). Tale piazza risulta essere una zona a traffico limitato con divieto di transito ovvero accesso consentito solo a mezzi autorizzati.

Caratteristiche

Il fabbricato civico 21 "Casa Margherita", edificato all'inizio degli anni Sessanta, si eleva per cinque piani fuori terra oltre piano sottotetto adibito a vani solai, ed è contiguo ad altro edificio civico 22 "Casa Viola" (che nel loro insieme formano il mapp. 197 Fg. 9).

La struttura portante è in c.a. con tamponature in muratura; le facciate nei lati est e sud sono rivestite in listelli tipo mattoni faccia vista e zone tinteggiate in intonaco civile; la facciata in lato ovest è tinteggiata in intonaco civile con la sola fascia del piano terreno uguale alle altre facciate; i balconi hanno parapetto in profilato di ferro; il tetto a falde inclinate, con struttura in legno, ha copertura in tegole.

Dalla piazza, tramite un serramento in alluminio e vetro, si accede all'unico corpo scala dell'edificio che presenta: pianerottoli pavimentati in piastrelle di graniglia; pareti tinteggiate; scala con gradini in marmo; ringhiera in profilato di ferro.

L'edificio è sprovvisto di impianto ascensore e dotato di impianto citofonico.

Il fabbricato risulta in scadenti condizioni e necessita pertanto di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione, compreso verifiche ed eventuali interventi finalizzati a garantire idonee condizioni di sicurezza e staticità della struttura in legno del tetto che anni fa è stata interessata da incendio, e per il quale ancor oggi si riscontrano delle travi carbonizzate e presenza di provvisori puntelli di sostegno a detta struttura.

Portineria: assente.

Presenza di barriere architettoniche: si.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

Al quarto nonché ultimo piano abitabile vi sono quattro appartamenti tra cui quello in oggetto composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno e un balcone.

L'abitazione prospetta su unico fronte ovvero sulla via Monza. Il balcone è a servizio del locale soggiorno e vi prospettano anche le finestre della cucina e del bagno.

In tutto l'appartamento i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate; solo in parte della cucina e nel bagno le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica. Il balcone è pavimentato in ceramica che in buona parte risulta danneggiata (la soletta è attraversata dalla canna fumaria condominiale che occupa una piccola parte di balcone).

Nel bagno sono in opera: doccia, lavandino e w.c.

Le porte della camera e del bagno sono in legno con specchiature in vetro; quella tra cucina/soggiorno è in materiale plastico del tipo a soffietto; manca la porta della cucina.

I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera; le portafinestra del soggiorno e la finestra della camera sono protette da avvolgibili in plastica, mentre le finestre di cucina e bagno sono prive di elementi oscuranti.

La porta d'ingresso in legno è stata manomessa in sede di accesso forzoso.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,95 che nel bagno è per la maggior parte di poco ridotta stante pavimento a quota rialzata con relativo gradino poco oltre la porta.

Il riscaldamento autonomo, con caldaia murale in cucina, è diffuso da radiatori.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma piuttosto che da realizzare/modificare/completare risulta in appena sufficienti condizioni ma necessita comunque di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.).

All'appartamento è annesso un vano solaio posto al piano quinto sottotetto per il quale non è possibile fornire adeguata descrizione poiché non individuabile con certezza (vedi osservazioni cap. 1).

Si rileva comunque che i vari solai, oltre a presentare a vista la struttura in legno del tetto e relativa copertura in tegole di laterizio, hanno altezza max pari a circa m. 2,30 e altezza min. pari a circa m. 0,10 e risultano in scadenti condizioni (vedi anche quanto detto per la situazione della struttura in legno del tetto al capitolo precedente).

2.3. Calcolo superficie commerciale (in base a misurazioni eseguite dallo scrivente escluso vano solaio non identificabile)

Lotto unico

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	31	appartamento	4	51,10	100%	51,10
unico	31	balcone	4	5,00	30%	1,50
unico	31	solaio H > 1,50 m.	5	non calcolabile	25%	non calcolabile
unico	31	Solaio H < 1,50 m.	5	non calcolabile	0%	0,00
Totale superficie commerciale circa mq.						52,60
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.						53,00

N.B.

Per superficie solaio non calcolabile vedi quanto detto nelle osservazioni al cap. 1.

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Stante quanto verificato l'appartamento in oggetto risulta attualmente sprovvisto di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica.

Certificazioni impianti: non fornite.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

A accesso forzoso avvenuto il custode giudiziario è stato contattato dal signor Mahmoud Emad Mahmoud Abdelgawat nato in Egitto il 10/10/1973 il quale ha dichiarato allo stesso di abitare l'appartamento unitamente ai suoi familiari, seppur senza titolo (situazione occupativa che verrà meglio esposta dal custode giudiziario).

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo del proprietario, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo.

Si allegano certificati anagrafici del proprietario e dell'occupante oltre dichiarazione prodotta da quest'ultimo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 5/1/2024)

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria:

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a

il

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia:

Rispetto allo stato autorizzato si rileva diversa distribuzione di spazi interni, a seguito di interventi realizzati in assenza di titolo edilizio, ovvero: ampliamento della cucina e riduzione del soggiorno, a seguito della demolizione dell'originario tavolato divisorio in muratura e formazione di altro divisorio in cartongesso con porta di comunicazione tra tali ambienti; l'originario vano porta del soggiorno è stata chiusa e l'attuale vano porta della cucina è privo di necessario serramento; ampliamento del bagno a discapito di parte della cucina per formazione vano doccia.

Lo stato difforme dovrà essere regolarizzato eseguendo anche quanto necessario e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare al Comune di Pioltello adeguata pratica edilizia, a firma di tecnico abilitato.

4.3.2. Situazione catastale:

La planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto dell'appartamento, stante modifiche indicate al punto precedente.

Per mero errore la planimetria non riporta il balcone esistente, autorizzato nonché realizzato in sede di costruzione dell'edificio, così come nella visura catastale il piano dell'abitazione e annesso solaio è indicato erroneamente come 4/S1 anziché 4/5 . Per quanto riguarda il vano solaio vedi anche osservazioni al cap. 1.

Nella planimetria l'orientamento dell'unità immobiliare si differenzia da quello dello stralcio di mappa riportato nella stessa, precisando che sia per appartamento che per vano solaio non sono indicate tutte le coerenze.

I futuri aggiudicatari quindi dovranno sistemare la situazione catastale, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

Si evidenzia che a seguito delle attuali disposizioni catastali, occorrerà in sede di variazione catastale per mutazione dello stato dell'appartamento, eseguire anche lo scorporo del vano solaio, ovvero ottenere per quest'ultimo censimento autonomo così come per l'abitazione. Il vano solaio dovrà pertanto preventivamente essere identificato eseguendo quanto necessario (vedi osservazioni cap. 1).

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale:

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 3.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto il 21/3/2024 dichiarazioni con allegati da cui risulta quanto segue:

- bilancio consuntivo anno 2022 ricevuto a sua volta da vecchio amministratore (allegato)
- preventivo e rispettivo rateo gestione ordinaria anno 2023 (allegati), il consuntivo non è ancora pronto, a breve verrà redatto

- il proprietario esecutato a tale data ha un debito di €. 4.661,06 che arriva dalla chiusura del bilancio anno 2022 di €. 4.119,89 e il preventivo gestione ordinaria anno 2023 di €. 541,17 salvo conguaglio
- millesimi di proprietà: 53,71/1.000,00

La stessa Amministrazione ha dichiarato di essere sprovvisto di altra documentazione condominiale, tra cui il Regolamento di Condominio, e non ha fornito informazioni su eventuali problematiche strutturali (vedi anche situazione del tetto al cap. 2.1.).

Osservazioni

La successiva valutazione a corpo è già dedotta dell'importo per spese condominiali insolite relative agli esercizi 2022 e 2023.

Si lascia al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito a tale detrazione nonché ad eventuale ulteriore decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo, ovvero al successivo prezzo base d'asta, derivante dalla situazione condominiale.

N.B. 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 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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: l'immobile pignorato risulta intestato a

intera proprietà

in base al seguente atto:

- compravendita in data 12/12/2005 notaio dr. Emanuele Ferrari rep. 130579/7964, trascritta alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 22/12/2005 ai n.ri 193861/98511, per

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto (fermo restando non chiare coerenze, piuttosto che imprecise e/o incomplete, sia per abitazione che per annesso solaio, vedi anche osservazioni cap. 1). In tale atto l'acquirente dichiarava di essere libero di stato.

6.2. Precedenti proprietari

6.2.1.

(quota ½ proprietà ciascuno, comunione dei beni), in forza di compravendita in data 5/5/1998 notaio dr. Giuseppe De Rosa rep. 4437, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 29/5/1998 ai n.ri 42079/30684, per acquisto da (intera proprietà). In tale atto l'unità immobiliare in oggetto è identificata con dati di censimento Fg. 9 mapp. 197 sub. 31.

6.2.2. (intera proprietà), in forza di

compravendita in data 26/2/1998 notaio dr. Giuseppe De Rosa rep. 4193, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 20/3/1998 ai n.ri 20549/15054, per acquisto da (quota 1/2 proprietà), nonché compravendita indicata al punto successivo. In tale atto l'unità immobiliare in oggetto è identificata con dati di censimento Fg. 9 mapp. 197 sub. 31.

6.2.3. e

(quota ½ proprietà ciascuno, comunione dei beni), in forza di compravendita in data 12/6/1986 notaio dr. Leonardo Soresi rep. 26438/3136, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 11/7/1986 ai n.ri 49528/36024, per acquisto da Lupano Damiana nata a Cerignola il 26/11/1930. In tale atto l'unità immobiliare in oggetto è identificata catastalmente con la scheda prot. 59020 del 14/12/1976.

6.2.4. (intera proprietà), in forza di compravendita in data 13/9/1983 notaio dr. Nicola Angelone rep. 23908, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 4/10/1983 ai n.ri 54654/43349, per acquisto da e . In tale atto l'unità immobiliare in oggetto è identificata catastalmente con la scheda prot. 59020 del 14/12/1976 (con lo stesso atto veniva venduta anche altra unità immobiliare simile, non oggetto di causa, anch'essa composta da abitazione allo stesso piano con annesso vano solaio nel sottotetto, catastalmente identificata con la scheda prot. 59019 del 14/12/1976).

6.2.5. e (quota ½ proprietà ciascuno), in forza di compravendita in data 31/3/1977 notaio dr. Luciano Guarnieri rep. 1556, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 27/4/1977 ai n.ri 19062/15873, per acquisto dalla società costruttrice dell'intero stabile Quartiere Residenziale Limite S.r.l. sede Milano. In tale atto l'unità immobiliare in oggetto è identificata catastalmente con la scheda prot. 59020 del 14/12/1976.

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di quanto potuto verificare presso il Comune di Pioltello si rileva che il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto, ovvero la parte al civico 21 "Casa Margherita", risulta costruito in data precedente al 1/9/1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta rilasciato in data 30/12/1960 p.e. 97/60
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 27/4/1962 con decorrenza in pari data

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI

8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nelle pubblicazioni di settore e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e della porzione immobiliare oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** dell'immobile pignorato nel suo stato di fatto (Lotto unico).

8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobili liberi

Lotto unico	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	appartamento con annesso vano solaio	53,00	€ 60.000,00

N.B. valutazione a corpo già dedotta dei costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3) e dell'importo per spese condominiali insolute relative agli ultimi due esercizi (vedi capitolo 5), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

Tenuto anche conto situazione vano solaio non identificabile (vedi osservazioni cap. 1).

8.3. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobili occupati

Non ricorre il caso

8.4. 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

riduzione del valore del 5% per
assenza di garanzie per vizi: - € 3.000,00

spese per regolarizzazione situazione urbanistica/
edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari
(vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.) già dedotte

spese condominiali insolute relative
agli esercizi 2022 e 2023 a carico dei
futuri aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2.): già dedotte

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobili liberi

Valore immobili liberi al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

Lotto unico	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
unico	appartamento con annesso vano solaio	€ 60.000,00	€ 57.000,00

8.4.2. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobili occupati

Non ricorre il caso.

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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.
Milano, 4 Aprile 2024

L'esperto
Geom. Michele Berardini

Allegati:

- all. 1 – estratto mappa N.C.T.
- all. 2 – n. 1 visura N.C.E.U.
- all. 3 – n. 1 planimetria N.C.E.U.
- all. 4 – planimetria stato di fatto
- all. 5 – fotografie
- all. 6 – licenza edilizia e abitabilità
- all. 7 – titolo compravendita 2005
- all. 8 – nota trascrizione compravendita 2005
- all. 9 – nota trascrizione prima vendita 1977
- all. 10 – certificati anagrafici e dichiarazione
- all. 11 – situazione condominiale
- all. 12 – inquadramento di zona