

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 851/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Marianna Galioto

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Melzo, Via Monte Cervino n. 17
Appartamento posto al piano quarto (5° f.t.) con annessa cantina al piano interrato.



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: df@fbarchit.it
Pec diego.fiore@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Melzo, Via Monte Cervino n. 17

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

Dati Catastali: **foglio 3, particella 416, subalterno 15**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dalla Sig.ra OMISSIS (debitrice eseguita). Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

Libero : Euro **105.978,57**

LOTTO UNICO
BENI IN MELZO - VIA MONTE CERVINO N. 17

Appartamento al piano quarto (5°f.t.) con annessa cantina al piano cantinato

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Melzo, Via OMISSIS, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto (5°f.t.) composto da tre locali e servizi con annessa cantina al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/10 di piena proprietà** dell'immobile di OMISSIS nato a Palermo il 13/11/1970, C.F. OMISSIS.

Pignoramento gravante sulla quota di **9/10 di piena proprietà** dell'immobile di OMISSIS nata in Perù il 03/02/1975, C.F. OMISSIS.

Comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza richiesto dallo scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 17.12.2021, il Sig. OMISSIS (debitore esecutato) risulta essere residente a Milano in Via OMISSIS. Da ulteriore certificato di residenza in convivenza acquisito in pari data il Sig. OMISSIS "OMISSIS" istituita all'indirizzo Via OMISSIS in Comune di Milano

Dal certificato di residenza richiesto dallo scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 17.12.2021, la Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata) risulta essere residente presso il bene in oggetto in OMISSIS, Via OMISSIS; la famiglia anagrafica è composta oltre che dalla debitrice, da OMISSIS nata a Milano il 5.08.2009, OMISSIS nato in Perù il 9.02.1988 e OMISSIS nata a Milano il 12.12.2014.

Dal certificato di stato civile acquisito dallo scrivente in pari data risulta lo stato della Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata) risulta "*non classificabile / ignoto / n.c.*"

(all. 01 - Certificato di residenza e di residenza in convivenza (OMISSIS); all. 02 - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile (OMISSIS))

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Melzo come segue:

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/10**

Intestato 2: **OMISSIS**, proprietà di **9/10**

Dati identificativi: **folio 3, particella 416, subalterno 15**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale: 88 mq, totale escluse aree scoperte 84 mq; rendita Euro **335,70**

Indirizzo: Comune di Melzo, Via Monte Cervino n. 17 piano: 4-S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Coerenze

dell'appartamento: proprietà al mapp. 416 subalterno 14, cortile comune, vano scala e mappale 416 sub. 14;

della cantina: cortile, vano scantina del mapp. 416 sub.- 14, vano cantina adibita a passaggio.

(all. 03 - Visura storica per subalterno; all. 04 - Planimetria catastale; all. 05 - Estratto di mappa)

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

In Comune di Melzo

Fascia/zona: 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.

Principali collegamenti pubblici: a 200 mt. circa dai bus – linee Z411 e Z419; a 250 mt. circa dai bus – linee E12 e E53; a 1 Km circa dal Passante ferroviario – fermata Melzo.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 4 Km dallo svincolo della tangenziale Esterna di Milano A58.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'immobile si inserisce all'interno di più ampio complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica composti entrambe da 5 piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine. Il complesso edilizio risulta delimitato da recinzione in ferro e presenta area cortilizia comune pavimentata in ghiaia, in parte destinata a posti auto ed in parte destinata ad aiuole. L'accesso pedonale al complesso residenziale avviene dal civico 17 di Via Monte Cervino per mezzo di cancello in ferro con anta singola a battente superato il quale, attraverso

camminamento in pietra, è possibile raggiungere l'ingresso al vano scala condominiale del corpo di fabbrica di cui è parte il bene in oggetto, accessibile per mezzo di porta in alluminio e vetri con anta a battente. L'accesso carraio all'area cortilizia comune avviene dal civico 19 i Via Monte Cervino per mezzo di cancello in ferro con anta scorrevole ed apertura automatica.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in parte in ferro e in parte in muratura;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso carraio al complesso residenziale: cancello in ferro con anta scorrevole ed apertura automatica;
- accesso pedonale al complesso residenziale: cancello in ferro con anta singola a battente e apertura manuale;
- accesso al vano scala: porta in alluminio e vetri con anta a battente e apertura manuale;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di Autorizzazione Edilizia n. 149/63 del 8.10.1963.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Melzo, Via Monte Cervino n. 17, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto (5°f.t.) composto da soggiorno, cucina, due camere e servizi con annessa cantina al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene pianerottolo comune per mezzo di porta blindata.

Sono presenti due balconi, uno con affaccio sul fronte Ovest del fabbricato accessibile dal soggiorno e dalla camera matrimonio ed uno con affaccio sul fronte Est del fabbricato rivolto verso il cortile comune ed accessibile dalla seconda camera da letto.

Per approfondimenti rispetto alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima.

Appartamento

- Esposizione: triplo affaccio a Est, Ovest e Sud;
- porta di accesso: blindata con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in legno naturale con vetro normale;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno e vetri con anta a battente;

- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno e nella parete retro-pensili della cucina;
- pavimenti: prevalentemente in marmette ed in ceramica nel bagno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato e diffusione interna del calore per mezzo di termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: collegata all'impianto centralizzato condominiale;
- impianto di climatizzazione: è presente uno split in soggiorno con macchina di generazione installata nel balcone con affaccio sul fronte Ovest del fabbricato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia; è presente predisposizione per carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 2,98;
- condizioni generali: sufficienti.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare, identificata con l'interno n. 15, è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in legno; internamente presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti non intonacate.

Vano cantina:

- porta d'accesso: in legno con anta a battente;
- pavimento: battuto di cls;
- pareti: non intonacate;
- altezza del locale: h. mt. 2,30.

2.4 Certificazioni energetiche: immobile non censito al catasto energetico.

Da visura effettuata al catasto energetico degli edifici (CEER), relativamente all'immobile in oggetto, risulta redatto APE con codice identificativo APE 15142-000145/10 registrato il 7.06.2010 e scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito.

(all. 06 - Visura Ape (scaduto))

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 12.01.2022 alla presenza del custode giudiziario Dott. Luigi Meazza. Alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono state rese accessibili dalla Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata) la quale risulta residente presso il bene in oggetto insieme alla famiglia.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente segnala che, da comunicazione ricevuta dall'Ufficio Territoriale di

Magenta, si è rilevato in capo al Sig. OMISSIS **contratto di locazione n. 3869 Serie 3 stipulato il 16.05.2011 e registrato presso l'UT di Pavia il 3.06.2011 con validità fino al 14.05.2015.** Nella comunicazione si specifica che il contratto in oggetto risulta risolto in data 30.10.2013.

(all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Antonello Moser Faraone Notaio in Roma, che fa stato fino al 29.09.2021 (*all. 08*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 09*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 10*), valide fino al 3.02.2022 risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/10 di OMISSIS;

Proprietà per 9/10 di OMISSIS.

In forza atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 15.07.2010 nn. 155/121 di repertorio, registrato a Milano 2 al n. OMISSIS Serie 1T in data 2.08.2010, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 3.08.2010 ai nn. 100959/58727 a carico di OMISSIS e OMISSIS.

(all. 09 - Atto di provenienza + Nota di registrazione e di trascrizione)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/2 di OMISSIS

Proprietà per 1/2 di OMISSIS dal 17.06.1969 al 3.08.2010

In forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 17.06.1969 nn. 132871 di repertorio, registrato a Milano il 3.07.1969 al n. 12359/71 Serie G, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 18.07.1969 ai nn. 44028/32337.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Antonello Moser Faraone Notaio in Roma, che fa stato fino al 29.09.2021 (*all. 08*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 09*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 10*), valide fino al 3.02.2022 risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate.

- 5.1.2 Misure Penali: no.
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria iscritta il 3.08.2010 ai nn. 100960/24821 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS in data 15.07.2010 rep. nn. 156/122

a favore di OMISSIS con sede a Verona / contro OMISSIS e OMISSIS.

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Pignoramenti:**

Pignoramento dell' 1.07.2021 rep. 8744/2021 **trascritto il 21.09.2021 ai nn. 131848/89602** contro OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena in favore della OMISSIS con sede a Roma.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie (*all. 10*) valide fino al 3.02.2022 e rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 08*) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo OMISSIS con sede a Liscate - Via OMISSIS 7, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza: 73,80

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.837,07 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.663,73

di cui:

Euro 1.826,66 relativi al consuntivo della gestione ordinaria 2020/2021 ed

Euro 2.837,07 relativi al preventivo della gestione ordinaria 2021/2022.

Eventuali spese straordinarie già deliberate e scadute:

- Consuntivo straordinario Computo Metrico (rata scad. 15/05/2021): Euro 61,55
- Preventivo straordinaria facciata (rata 1 scad. 1.07.2021 – rata 2 scad. 1.8.2021): euro 517,24.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non presente.

(all. 11 - Estratto conto spese condominiali)

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: non rilevati.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di Autorizzazione Edilizia n. 149/63 del 8.10.1963.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Melzo all'interno del "tessuto aperto di medio-alta densità" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto accesso agli atti edilizi a mezzo PEC in data 8.11.2021 ed in data 13.12.2021 ha effettuato visura presso l'ufficio tecnico del Comune di Melzo.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Autorizzazione Edilizia n. 149/63 del 8.10.1963 – Prot. n. 8002**

Intestazione: F.lli OMISSIS

A seguito di denuncia per opere edilizie presentata in data 7.10.1963, con la P.E. di cui sopra veniva autorizzata la costruzione di "casa popolare d'abitazione non di lusso" da realizzarsi in Comune di Melzo, Via Monte Cervino.

In data 28.10.1964 il Comune di Melzo rilasciava autorizzazione di abitabilità,

(all. 12 - Autorizzazione Edilizia n. 149/63 del 8.10.1963 ed elaborati grafici; all. 13 - Autorizzazione di abitabilità del 20.10.1964)

7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Autorizzazione Edilizia n. 149/63 del 8.10.1963.

Le difformità rilevate sono le medesime riportate nel successivo paragrafo 7.3 inerente la conformità catastale del bene, dalla rappresentazione grafica di cui alla figure da 1 a 4 è possibile desumere la corretta rappresentazione dell'unità immobiliare allo stato attuale dei luoghi.

Le difformità rilevate sono **Regolarizzabili mediante:**

presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

In merito alla rimozione della porta d'accesso alla cucina dal corridoio d'ingresso è da prevedersi il ripristino, il cui costo si stima in **Euro 500,00 circa**.

Costo e oneri totali stimati: Euro 3.000,00 circa.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 31.12.1964. In particolare, è stato modificato l'accesso al locale cucina, mediante realizzazione di una nuovo vano d'ingresso privo di porta, dal corridoio dall'appartamento e chiusura del vano porta esistente posto nel muro divisorio tra il soggiorno e la cucina stessa.

Si segnala altresì che, sia nella planimetria catastale che nelle tavole allegate alla pratica edilizia del 8.10.1963, il piano interrato del fabbricato, dove si colloca la cantina di pertinenza dell'unità immobiliare, è rappresentato in modo "specchiato" (in senso verticale) rispetto all'effettiva collocazione dei locali rilevata al sopralluogo.

Regolarizzabile mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna dell'appartamento e migliore identificazione del piano interrato

Presentazione n. 2 DOCFA + diritti catastali: **Euro 1.150,00**

N.B.: Si precisa che dall' 1 luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.

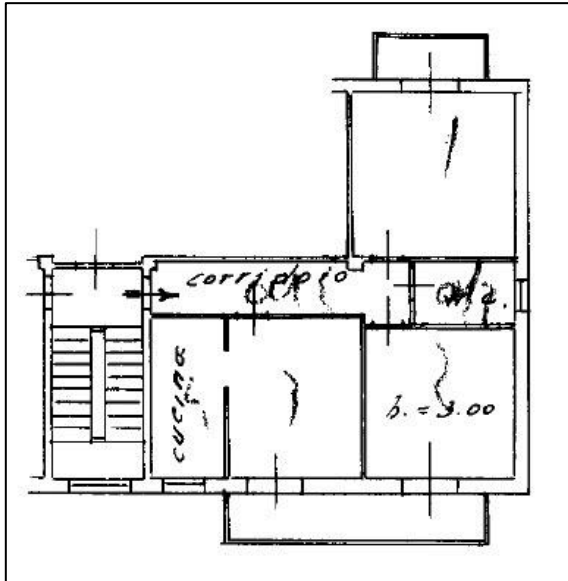


Fig. 1 - Planimetria catastale del 31.12.1964- Appartamento

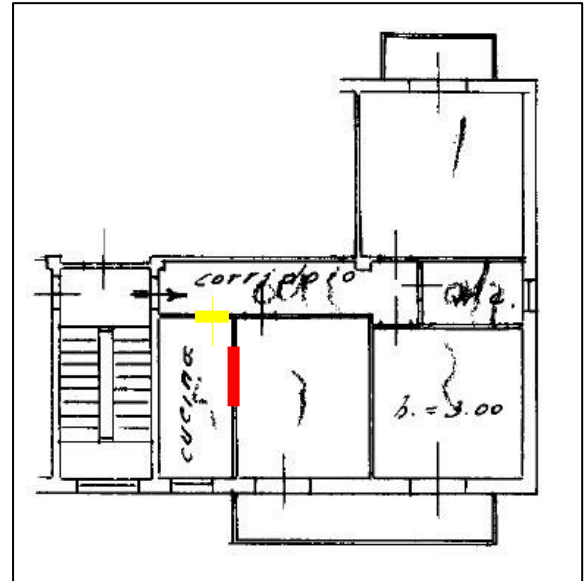


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 12.01.2021

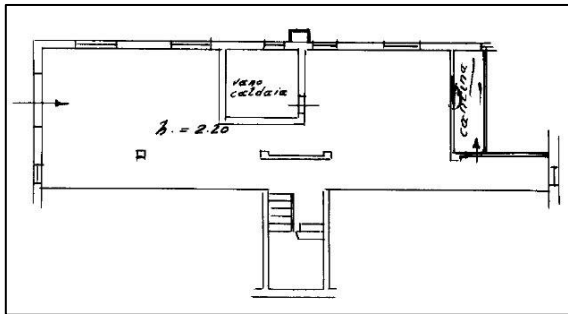


Fig. 3 - Planimetria catastale del 31.12.1964 - P. Interrato

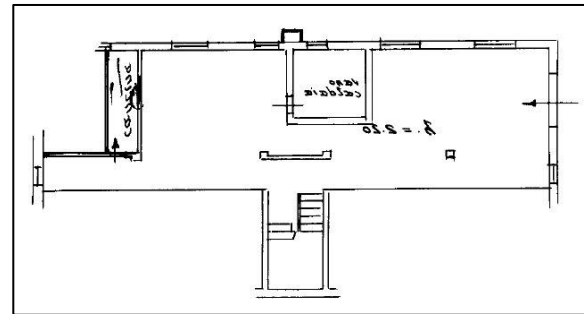


Fig. 4 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 21.12.2021

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	81,78	100%	81,78
Balconi	mq.	9,50	30%	2,85
Cantina	mq.	6,73	25%	1,68
		98,01		86,31
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a “corpo” considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali “Camera di Commercio di Milano e Lodi” e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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

9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2021 – Comune di Melzo – Fascia/zona: Centrale / INTERO CENTRO URBANO - Codice zona: B1 – Microzona: 0
Quotazioni di abitazioni economiche di stato normale:
valore di compravendita da € 1.100,00/mq. a € 1.550,00/mq
- TeMA (Camera di Commercio) 1° semestre 2021 – Melzo / Periferia
Quotazioni di Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:
valore di compravendita da € 1.350,00/mq. a € 1.650,00/mq;
- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	86,31	€ 1.400,00	€ 120.834,00
				€ 120.834,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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	€ 120.834,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.041,70
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.150,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 4.663,73
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 105.978,57

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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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

Milano, 4 febbraio 2022

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- all. 01 - Certificato di residenza e di residenza in convivenza (OMISSIS);
- all. 02 - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile (OMISSIS);
- all. 03 - Visura storica per subalterno;
- all. 04 - Planimetria catastale;
- all. 05 - Estratto di mappa;
- all. 06 - Visura Ape (scaduto);
- all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta);
- all. 08 - Certificato notarile in atti;
- all. 09 - Atto di provenienza + Nota di registrazione e di trascrizione;
- all. 10 - Ispezioni ipotecarie per immobile e soggetti;
- all. 11 - Estratto conto spese condominiali;
- all. 12 - Autorizzazione Edilizia n. 149/63 del 8.10.1963 ed elaborati grafici;
- all. 13 - Autorizzazione di abitabilità del 20.10.1964.