

Allegato 10 – Copia privacy Lotto 2

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1.365/2021

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: unità immobiliare in Corbetta (MI) - via Simone da Corbetta 97/99



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo C

Beni in Corbetta (MI) via Simone da Corbetta 97

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 3, particella 1425, subalterno 17

Corpo D

Beni in Corbetta (MI) via Simone da Corbetta 99

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 3, particella 1425, subalterno 47

Stato occupativo

Corpo C: Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/03/2022, il bene oggetto dell'esecuzione è risultato libero.

Corpo D: Al momento del sopralluogo, effettuato il 03/05/2022, il bene oggetto dell'esecuzione è risultato libero.

Contratti di locazione in essere

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si riscontrano contratti di locazione in essere.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 137.100,00**

da occupato: **€ 110.000,00**

LOTTO 2.

(Abitazione e autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo C

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Corbetta (MI), via Simone da Corbetta 97, appartamento posto al piano secondo, composto da tre locali oltre servizi; cantina di pertinenza al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di nato a _____, C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Corbetta (Allegato 2).

Intestati a:

_____, proprietà 1/1

dati identificativi: **Foglio 3, Particella 1425, Subalterno 17**

dati classamento: Categoria A3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 86 mq.

(escluse le aree scoperte 82 mq.), Rendita Euro 290,51

indirizzo: via Simone da Corbetta n. 97 – Corbetta (MI); piano 2-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0700543 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.147043.1/2011)

(Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94))

Nota:

La particella 1425 (di mq. 2.738) è stata originata dal tipo di particella (n.949548.1/2007, prot. MI0949548) del 14 novembre 2007, presentato per frazionamento della particella 1070 del Foglio 3 (di mq.4.317); detta particella deriva a sua volta da tipo di frazionamento (n. 12514.1/1994) del 19 aprile 1994, per variazione dell'originaria particella 231 del Foglio 3 (di mq. 5.202)

(Denuncia di nuova COSTITUZIONE del 17/12/2007 Pratica n. MI1104514 in atti dal 17/12/2007 COSTITUZIONE (n. 8658.1/2007))

1.4 Coerenze.

Dell'appartamento:

prospetto su giardino ai subb. 11 e 12; parti comuni; appartamento al sub. 16; prospetto su corsello box.

Della cantina:

box al sub. 50; corridoio comune su due lati; locale comune.

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

Nessuna.

Corpo D

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Corbetta (MI), via Simone da Corbetta 99, autorimessa al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
nato a _____, C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.6 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Corbetta (Allegato 2).

Intestati a:

_____, proprietà 1/1

1.3 dati identificativi: Foglio 3, Particella 1425, Subalterno 47

dati classamento: Categoria C6, Classe 4, Consistenza 30 mq., Superficie catastale 35 mq.,
Rendita Euro 85,22

indirizzo: via Simone da Corbetta n. 97 – Corbetta (MI); piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0700571 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 147071.1/2011)

(Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94))

Nota:

La particella 1425 (di mq. 2.738) è stata originata dal tipo di particella (n.949548.1/2007, prot. MI0949548) del 14 novembre 2007, presentato per frazionamento della particella 1070 del Foglio 3 (di mq.4.317); detta particella deriva a sua volta da tipo di frazionamento (n. 12514.1/1994) del 19 aprile 1994, per variazione dell'originaria particella 231 del Foglio 3 (di mq. 5.202)
(Denuncia di nuova COSTITUZIONE del 17/12/2007 Pratica n. MI1104514 in atti dal 17/12/2007 COSTITUZIONE (n. 8658.1/2007))

Coerenze.

Dell'autorimessa:

box al sub. 48; corridoio comune; cantina al sub. 13; terrapieno; box al sub. 46; corsello comune.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo C e D

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Periferia, Corbetta (MI), comune posto a est del capoluogo lombardo.

Fascia/zona: periferia.

Destinazione: residenziale/commerciale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedali (ottimo), Scuole (discreto), negozi di primaria necessità (buono); centri commerciali (buono); edifici di culto (buono); servizi di prima necessità (buono).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie Z552 (autobus) entro 1 km. che collega ad Abbiategrasso; fermata ferroviaria di Magenta a circa 2 km..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità dei raccordi autostradali A4 uscita Marcallo Con Casone e Arluno.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito nel 2006.

Si tratta di un complesso costituito da tre palazzine con accesso dalla via Simone da Corbettai al civico 97/99/101, i cui piani seminterrati sono adibiti a box e cantine, mentre i restanti piani sono residenze.

Ogni fabbricato ha la sua scala di accesso e non è dotato di ascensore.

L'immobile oggetto del pignoramento si trova collocato al secondo piano nel corpo A.

Il vialetto di accesso alle scale pertinenziali è pavimentato in autobloccanti.

- struttura: in c.a. e mattoni; copertura a falde in coppi;
- facciate: principale e secondarie: intonacate e tinteggiate e con mattoni a vista; balconi con parapetti in ferro;
- accesso principale su strada: cancelletto in ferro e legno con apertura elettrica;
- accesso principale scala: portoncino in alluminio e vetro con apertura elettrica;
- sprovvisto di ascensore;
- condizioni generali dello stabile: molto buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

Corpo C.

Appartamento posto al piano secondo/sottotetto di tre locali oltre servizi.

Cantina di pertinenza a piano seminterrato.

appartamento.

- esposizione: esposizione doppia su esterno e aree interne (N-O);
- pareti: normalmente tinteggiate; in piastrelle ceramiche nel bagno;
- pavimenti: parquet in legno a listelli posati a correre in tutti i locali; in ceramica tipo gres in bagno;
- plafoni: travi in legno a vista e perlinatura;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera doppia, zanzariere e scuri interni in legno; velux in soggiorno/angolo cottura, in camera e in bagno;
- porta d'accesso: portoncino blindato con rivestimento in legno per l'accesso all'unità immobiliare;
- porte interne: in legno a battente o scorrevoli;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto-traccia;
- impianto termico: riscaldamento condominiale con contocalorie e pannelli solari;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia;

- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: da circa 1.05/1.30 m. H minima e circa 2.92/2.98 m. H max sottotrave;
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni buone nonostante lo stato di abbandono in cui versa, che richiederà pulizie approfondite. Si consiglia la rilamatura e verniciatura del parquet che in alcune zone risulta rovinato.

cantina.

- pareti: in blocchetti svizzeri;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- plafoni: solaio in c.a. a vista;
- porta d'accesso: porta in alluminio;
- altezza del locale: circa 2.40 m.;
- condizioni generali della cantina: condizioni buone.

Corpo D

Autorimessa doppia in lunghezza al piano seminterrato.

autorimessa.

- esposizione: accesso diretto dallo stabile; rampa carrabile con sbocco sulla via Simone da Corbetta 99;
- pavimentazione: battuto di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;
- serramento: basculante in alluminio con apertura manuale;
- Cancellone d'accesso su strada: in ferro verniciato con apertura elettrica;
- condizioni generali: buone.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo C

Sul sito del CENED non è stata rilevata alcuna certificazione in corso di validità; allegata all'atto di provenienza è presente la certificazione scaduta con validità fino al 14/02/2018.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico e sanitario e del gas.

Presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

Nel fascicolo edilizio sono presenti le conformità impiantistiche relative all'intervento autorizzato nelle pratiche.

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito e presumibilmente non presente.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/03/2022, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati liberi, sebbene ingombrati da arredi e oggetti.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si attestano contratti in essere.
(Allegato 5)

4. PROVENIENZA (Allegato 6)

4.1 Attuali proprietari.

piena proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a cura del notaio di in data 14/12/2009, numero di repertorio 27217/13674, trascritto a Pavia in data 29/12/2009, ai numeri 26261/15876.

4.2 Precedenti proprietari.

Corpo C e D

Al ventennio i beni erano di proprietà di:

- Dal 17/12/2007 al 14/12/2009:
Immobiliare piena proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita a cura del notaio di in data 14/12/2009, numero di repertorio 27217/13674, trascritto a Pavia in data 29/12/2009, ai numeri 26261/15876
- Dal 14/12/2009 al 02/03/2006:
Immobiliare piena proprietà per la quota di 2/3 e nuda proprietà per la quota di 1/3 in forza di atto di conferimento in società a cura del notaio di in data 02/03/2006, numero di repertorio 21363/9857, trascritto a Pavia in data 20/03/2006, ai numeri 7346/3927

La proprietà ultraventennale della Particella originaria è riconducibile alla signora intestataria del permesso di costruire, che con atto del notaio del 02/03/2006 rep. n. 21364/9858, trascritto a Pavia il 20/03/2006 ai nn. 7347/3928 aveva successivamente acquisito dalla signora anche il diritto di usufrutto uxorio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 7)

Dalla Certificazione notarile in atti a firma della dottoressa , notaio in alla data del 28/01/2022, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano/Pavia, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 7)) alla data del 20/05/2022 si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:
Nessuna
- Misure penali:
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.:
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

Per quanto è stato possibile visionare.

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

- **Iscrizioni.**

Corpo C e D

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 29/03/2006 numero di repertorio 21496/9951, a cura del notaio _____ di _____ in data 29/03/2006, trascritto a Pavia in data 13/04/2006, ai numeri 9861/1957, a carico di Immobiliare _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

- Annotazione a iscrizione - restrizione di beni, del 20/01/2009 RP 246 RG 1009
Notaio _____, rep. 25145/12335 del 26/06/2008

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/12/2009 numero di repertorio 27218/13675, a cura del notaio _____ di _____ in data 14/12/2009, trascritto a Pavia in data 29/12/2009, ai numeri 26262/5385, a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/10/2012 numero di repertorio 45072/17301, a cura del notaio _____ di _____) in data 12/10/2012, trascritto a Pavia in data 17/10/2012, ai numeri 15451/2487, a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

Ipoteca legale derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973) del 14/10/2015 numero di repertorio 7332/6815, a cura di _____ in data 14/10/2015, trascritto a Pavia in data 19/10/2015, ai numeri 14280/2467, a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

-Annotazione n.2022 - restrizione di beni, del 02/09/2020
-Annotazione n.976 - restrizione di beni, del 14/04/2021

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 09/01/2018 numero di repertorio 2625, a cura di _____ in data 09/01/2018, trascritto a Pavia in data 21/03/2019, ai numeri 4685/769, a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

-Annotazione n.2024 - restrizione di beni, del 02/09/2020
-Annotazione n.977 - restrizione di beni, del 14/04/2021

- **Pignoramenti.**

Corpo C e D

Pignoramento del 16/07/2020 numero di repertorio 9591, trascritto a Pavia in data 10/08/2020, ai numeri 12235/8041 a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

Pignoramento del 13/11/2022 numero di repertorio 17974, trascritto a Pavia in data 26/01/2022, ai numeri 952/668 a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

- **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

Per quanto è stato possibile visionare.

6. CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato da _____ - con studio in _____ che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 9)
Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati:

appartamento 43,30 (corpo C)

box 2,65 (corpo D) (*nell'atto di provenienza sono indicati 5,50 millesimi)

Nota: nell'atto di compravendita sono diversamente indicati 5,50/1000 per il box

Tipo di riscaldamento: riscaldamento condominiale con contacalorie e pannelli solari

6.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2020-2021 e che le somme possono essere state arrotondate.

– Spese ordinarie annue di gestione immobile:

-appartamento Euro 1.805,00 circa

-box Euro 60,00 circa

– Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.

– Spese condominiali non pagate alla data della perizia:

rate non pagate:

– Conguaglio gestioni precedenti euro 10.779,54

– Gestione 2020/2021 euro 1.860,85

– Rata 1 gestione 2021/2022 euro 465,20

Per un totale di Euro 13.105,59

– Cause in corso: nessuna.

– Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

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.

Dato non noto.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

Il complesso immobiliare è stato costruito nel 2005, quindi posteriormente all' 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Corbetta in Ambiti a carattere prevalentemente residenziale – Città compatta (Normativa di Piano Art. 15 scheda 1).

Dal punto di vista urbanistico l'immobile non risulta sottoposto a vincoli.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Corbetta (Allegato 10)

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche:

– Numero pratica: 60/2005 prot. n. 19675 A

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione di complesso residenziale di tre palazzine

Presentata in data 27/01/2006

- Numero pratica: 226/06 prot. n. 22255 A
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia di inizio Attività per cambio d'intestazione; variante al P. di C. 60/2005
Per lavori: Costruzione di complesso residenziale di tre palazzine
Presentata in data 20/09/2006
- Numero pratica: 310/06 prot. n. 30832 A
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia di inizio Attività
Per lavori: Variante in corso d'opera al P. di C. 60/05 - Recupero dei sottotetti esistenti
Presentata in data 22/12/2006
- Numero pratica: 267/07 prot. n. 27675 A
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia di inizio Attività
Per lavori: Variante in corso d'opera al P. di C. 60/05 e alla D.I.A. 310/06
Presentata in data 19/10/2007
- Agibilità, richiesta in data 14/07/2008 prot. n. 17656, rilasciata in data 15/10/2008

7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite e visionate al momento presso gli uffici preposti sono rispondenti allo stato dei luoghi, ad eccezione dell'aggiunta di un setto murario a chiusura della cabina armadio presente nella camera con balcone.

Per la regolarizzazione è necessario incaricare un tecnico abilitato per presentare una Cila in sanatoria i cui costi indicativamente, escluse eventuali opere, sarebbero i seguenti:

Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00

Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa

Oneri Totali: € 2.500,00 circa

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo i luoghi sono risultati rispondenti alla relativa documentazione catastale, ad eccezione dell'aggiunta di un setto murario a chiusura della cabina armadio presente nella camera con balcone.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza esatta delle piante catastali.

- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- aggiornamento delle piante catastali con la presentazione di nuovi DOCFA secondo la normativa vigente;

- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00

- Tributi € 150,00

Oneri Totali: € 550,00 circa.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Corpo C

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
abitazione	109,00	100%	109,00
balconi	14,20	25%	3,56
cantina	11,00	20%	2,20
	134,20		114,76
	mq lordi		mq commerciali

Corpo D

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Autorimessa	31,00	100%	31,00
	31,00		31,00
	mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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.

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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2021 – zona D3 – Corbetta – Periferica/CASCINA BERETTA, BORLETTI, SANTA CATERINA DA SIENA
 - quotazioni vendita da Euro 1.200 a Euro 1.600 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato ottimo
 - quotazioni vendita da Euro 900 a Euro 1.100 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato normale
 - quotazioni vendita da Euro 600 a Euro 950 al mq. per i box in stato normale
- Requot
Periodo: 2022, zona periferica
valore di compravendita prezzo min. € 864/ prezzo max. € 994 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare

Periodo: 2021, zona periferica

valore di compravendita prezzo min. € 904 / prezzo max. € 1.020 (Euro/mq)

valore di compravendita box prezzo min. € 704/ prezzo max. € 813 (Euro/mq)

– Altre fonti:

– Agenzie immobiliari

Periodo: 2022, nella via

valore di compravendita prezzo min. € 1.500/ prezzo max. € 1.650 (Euro/mq)

– Aste giudiziarie

Periodo: 2022, nel medesimo complesso

appartamento € 1.650 (Euro/mq)

box € 800 (Euro/mq)

9.2 Valutazione Lotto 2

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Abitazione	A3	115,00	1.100,00	126.500,00
autorimessa	C6	A corpo	25.000,00	25.000,00
Valore complessivo dell'intero (arrotondato)			TOTALE	151.500,00

9.3 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.

Da cui ne segue che:

➤ Sul valore stimato complessivo del bene:

Valore stimato dell'intero (arrotondato)	151.500,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	7.575,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	3.050,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	3.730,00
<u>Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	137.100,00
<u>Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	110.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Nessuna per quanto visionato.

Il sottoscritto architetto Barbara Zocchi Ramazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

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 22/05/2022

l'esperto nominato,