

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 138/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 3: unità immobiliare in ARESE (MI), via Roma n. 28



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Beni in Arese (MI) via Roma n. 28

ABITAZIONE

L'unità immobiliare risulta priva di dati di classamento.

Dati Catastali: foglio 4, particella 124, subalterno 501.

Stato occupativo

Il sopralluogo è stato effettuato in data 05/07/2022, insieme all'Avv. Marcella Pusterla in qualità di Custode Giudiziario, ed alla presenza del [REDACTED], durante il quale è stato possibile accedere all'immobile che risultava libero; non risultano contratti di locazione in essere.

Contratti di locazione in essere

L'Ufficio Territoriale di Milano 2 della Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 03/06/2022 che da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato intestati alla [REDACTED], in qualità di dante causa ed inerenti l'immobile pignorato.

Si evidenzia che l'Ufficio Territoriale di Milano 2 della Agenzia delle Entrate, nella comunicazione del 03/06/2022 relativa all'insussistenza di contratti di affitto per gli immobili pignorati, ha segnalato che il Codice fiscale [REDACTED] è errato (è il codice fiscale indicato nella trascrizione del pignoramento) e che la ricerca è stata fatta con il codice fiscale [REDACTED]

(all. 4)

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **98.000,00**

da occupato: non risultano contratti di locazione in essere.

LOTTO 003

(Abitazione)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Arese (MI), via Roma n. 28

Abitazione posta al piano primo con accesso dal ballatoio comune, composta da un ingresso, una cucina, una camera matrimoniale, una camera singola, un disimpegno ed un bagno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della [REDACTED].

Eventuali comproprietari: -

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue: (all. 3)

Intestati:

[REDACTED], quota di 1/1 di piena proprietà.

Comune di ARESE**- ABITAZIONE**

dati identificativi: **fg. 4 part. 124 sub. 501**

dati classamento: l'unità immobiliare risulta **priva di dati di classamento.**

Indirizzo: via Roma n. 28, piano: 1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/07/1992 Pratica n. MI0332103 in atti dal 20/04/2009 C.C. RICH. 7206869 (n. 117029.1/1992)

Coerenze

Confini in contorno da nord ed in senso orario: altra unità immobiliare di proprietà di terzi, prospetto su cortile interno comune di cui al mappale 125 del foglio 4, altra proprietà di cui al mappale 130 del foglio 4, via Roma.

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

-

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Arese (MI)

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di diversa tipologia commerciale, Supermercato Coop a circa 400 m, Scuola dell'Infanzia Statale Peter Pan a circa 550 m, Istituto Comprensivo Don Gnocchi a circa 300 m, Istituto d'istruzione Comprensivo Tommaso Grossi a circa 2,3 km, Filiali di primari Istituti Bancari (BCC e Intesa) nel raggio di 350 m, Ufficio Postale a circa 1100 m, Farmacia San Pietro e Paolo a circa 500 m, Municipio a circa 250 m, Ospedale Giuseppe Casati a circa 4,6 km.

Principali collegamenti pubblici: Fermata dei mezzi di superficie autobus (560) a circa 400 m, Stazione Ferroviaria di Garbagnate Parco Groane a circa 4,1 km

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,4 Km innesto con l'Autostrada A8.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità pignorata fa parte di un vetusto fabbricato di 2 piani fuori terra che fronteggia la centrale via Roma, dotato di cortile interno, realizzato verosimilmente nei primi decenni del secolo scorso.

- struttura: la struttura portante può essere considerata di tipo misto, verosimilmente con elementi verticali costituiti da muratura portante ed orizzontamenti costituiti da solai a struttura lignea;
- facciata principale: finitura intonaco colorato;
- accesso comune dalla via Roma: cancello in acciaio di passo carraio;
- scala esterna comune: a rampa con gradini rivestiti in pietra naturale;
- portineria: assente;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione posta al piano primo con accesso dal ballatoio comune, composta da un ingresso, una cucina, una camera matrimoniale, una camera singola, un disimpegno ed un bagno.

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate; nel bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica; in prossimità del lavabo della cucina la parete risulta parzialmente rivestita da piastrelle di ceramica;
- pavimenti: parte in marmette di graniglia e parte in ceramica tipo monocottura;
- infissi esterni: di legno con vetro semplice;
- porta d'accesso: porta di legno a doppia anta;
- porte interne: in telaio di legno con specchiatura di vetro;
- imp. citofonico: è presente l'impianto citofonico ma non risulta funzionante;
- imp. elettrico: sotto traccia; l'impianto risulta obsoleto e non rispondente alle vigenti normative;
- imp. idrico: sotto traccia; l'impianto risulta obsoleto e non rispondente alle vigenti normative;
- imp. termico: è presente l'impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni; nel locale cucina è presente la caldaia murale (marca Beretta); l'impianto risulta obsoleto e non rispondente alle vigenti normative;
- acqua calda sanitaria: l'impianto risulta obsoleto e non rispondente alle vigenti normative;

- bagno: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca con soffione per la doccia; l'impianto risulta obsoleto e non rispondente alle vigenti normative;
- impianto di condizionamento: assente
- condizioni generali dell'unità pignorata: l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione assai scarse e, pertanto, necessita del rifacimento degli impianti tecnologici, al fine anche di renderli rispondenti alle vigenti normative, di manutenzione ordinaria comprendente la sostituzione degli infissi esterni ed interni, il rifacimento del bagno e della pavimentazione dei locali.

2.4. Breve descrizione della zona

Il piccolo fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto della Procedura, si erge per due piani fuori terra e si affaccia principalmente sulla centrale via Roma, mentre la parte restante prospetta sul cortile interno comune.

La vecchia costruzione di cui è parte l'unità staggita è situata in zona centrale, a poca distanza dal Municipio, ed esercita, per la sua posizione, un discreto grado di attrazione in quanto è ubicata nel centro del paese e fruisce di tutti i principali servizi.

E' inserita in un contesto urbanistico caratterizzato dalla presenza di insediamenti prevalentemente di tipo residenziale e gli edifici che sono presenti nella zona, aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive, hanno destinazione abitativa, con negozi al piano terreno; l'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi indispensabili.

E' raggiungibile dalla fermata dell'autobus (560) che dista circa 400 m e dalla Stazione Ferroviaria di Garbagnate Parco Groane che dista circa 4,1 km.

La città di Arese si estende tra i comuni di Garbagnate Milanese, Bollate, Milano, Rho e Lainate, è situata ad appena 4 km dal casello di Milano Nord, che consente l'accesso al tracciato autostradale dell'A8 Milano-Varese, ed è facilmente raggiungibile anche percorrendo le strade statali n. 233 Varesina e n. 33 del Sempione, che si snodano rispettivamente a 2 e a 3 km dall'abitato.

2.5. Certificazioni energetiche:

In base alla visura effettuata presso il Catasto Energetico non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assenti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato in data 05/07/2022, insieme all'Avv. Marcella Pusterla in qualità di Custode Giudiziario, ed alla presenza del [REDACTED], durante il quale è stato possibile accedere all'immobile che risultava libero; non risultano contratti di locazione in essere.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO.

L'Ufficio Territoriale di Milano 2 della Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 03/06/2022 che da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato intestati alla [REDACTED], in qualità di dante causa ed inerenti l'immobile pignorato.

Si evidenzia che l'Ufficio Territoriale di Milano 2 della Agenzia delle Entrate, nella comunicazione del 03/06/2022 relativa all'insussistenza di contratti di affitto per gli immobili pignorati, ha segnalato che il Codice fiscale [REDACTED] è errato (è il codice fiscale indicato nella trascrizione del pignoramento) e che la ricerca è stata fatta con il codice fiscale [REDACTED].

(all. 4)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Società [REDACTED].

In forza di **atto notarile di trasformazione di società** in autentica Notaio Massimo Tofoni, in data 31/03/2003 rep. n. 53453 trascritto a Milano 2 il 22/05/2003 ai nn. 78625/49028, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili di cui alla procedura.

In favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Bene proveniente da: [REDACTED]

(allegato 5)

4.2. Precedenti proprietari

- L'unità immobiliare staggita è pervenuta alla [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita a rogito Notaio Franco Rossi in Lodi in data **27/12/1990**, **ante ventennio**, repertorio n. 6566, trascritto a Milano 2 in data 24/01/1991 ai nn. 10424/8606.

(allegato 2)

Bene proveniente da: [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Arese (MI) riportati in NCEU al Foglio 4 Particella 124 Subalterno 2 graffato alla Particella 127 Subalterno 3 ed in NCEU al Foglio 4 Particella 124 Subalterno 4 graffato alla Particella 127 Subalterno 1, il tutto con diritto ad una proporzionale quota di comproprietà della corte comune di cui al mappale 125 del foglio 4 ed al cortile al mappale 129 del foglio 4, tutti soppressi e che hanno generano gli immobili di cui alla procedura.

(Allegato 2)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), alla data del 28/04/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano ed il Catasto, in data 05/09/2022, si evince:

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

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

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria -

- Ipoteca Giudiziale -

- Ipoteca legale -

- **Pignoramenti**

- Pignoramento del 14/02/2022, rep. 1698, trascritto il 28/04/2022 ai nn. 58721/39699 contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED].

Il suddetto Pignoramento grava sugli immobili oggetto della procedura riportati in NCEU al f. 3 Mapp. 99 Sub. 2, con indirizzo nel Comune di Arese (MI) in via 25 Aprile n. 31, ed al F. 4 Mapp. 124 Subb. 501 e 502, con indirizzo nel Comune di Arese (MI) in via Roma n. 28.

(allegato 6)

- **Altre trascrizioni**

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

-

6 CONDOMINIO

L'unità pignorata non fa parte di un regolamento di Condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

L'unità pignorata non fa parte di un regolamento di Condominio.

Si evidenzia comunque che il fabbricato di cui è parte l'unità staggita è composto da 4 unità immobiliari di cui 2 sono di altra proprietà e 2 sono di proprietà della Società Esecutata, e che il cancello elettrificato di passo carraio, l'androne ed il cortile interno sono parti comuni che consentono anche l'accesso ai corpi interni di altra proprietà; pertanto si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere le eventuali spese di manutenzione e di gestione delle suddette parti comuni da ripartire proporzionalmente ai proprietari dei diversi immobili facenti parte dell'intero complesso.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

L'unità immobiliare in oggetto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedite capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, poiché per raggiungere il ballatoio comune di accesso, posto al primo piano, è necessario salire le rampe della scala comune esterna che risulta sprovvista di servo scala; inoltre si fa presente che la fruibilità del bagno dovrà essere adattata nel caso di utilizzo da parte di persone diversamente abili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, realizzato verosimilmente nei primi decenni del secolo scorso.

La costruzione risulta azionata nel vigente PGT del Comune di Arese in "B2 / Ambito di completamento - B1 semi-intensiva".

Le zone B di completamento ricomprendono quegli ambiti del Comune già edificati ed urbanizzati con edifici a destinazione primaria residenziale; la destinazione d'uso principale degli edifici posti all'interno di questa zona è quella residenziale.

Nelle ambiti residenziali di completamento "B2" semintensiva, le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

indice di fabbricabilità fondiaria di zona $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$
 indice di fabbricabilità fondiaria massimo $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$
 altezza massima pari a $H = 12,50 \text{ ml}$
 altezza d'imposta massima pari a $H_i = 13,50 \text{ ml}$
 rapporto di copertura massimo $1/2$
 distanza dai confini minima $D_c = 6,25 \text{ ml}$
 superficie a verde percolante $30\% \text{ S.f.}$

Per quanto riguarda la conformità dal punto di vista urbanistico/edilizio si rimanda ai cap. 7.2 e 7.3.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

NESSUNA.

7.2. Conformità edilizia:**Reperimento delle pratiche edilizie presso l'archivio del comune:**

In merito alla ricerca dei titoli abilitativi effettuata dallo scrivente si segnala quanto segue:

1) lo scrivente in data 27/06/2022, tramite PEC inviata al Comune di Arese, ha protocollato la richiesta degli "ATTI DI FABBRICA, AGIBILITA' ED EVENTUALI E SUCCESSIVE PRATICHE EDILIZIE CHE HANNO INTERESSATO LE UNITA' IMMOBILIARI (oggetto del pignoramento) UBICATE IN VIA ROMA 28 DI ARESE E DISTINTE AL CATASTO URBANO al FOGLIO 4, MAPPALE 124, SUB 502 (ex sub. 2) abitazione posta al piano terra - FOGLIO 4, MAPPALE 124, SUB 501 (ex sub. 4) abitazione posta al piano primo di proprietà della società [REDACTED]"

2) in data 25/07/2022 lo scrivente ha sollecitato l'Ufficio Tecnico del Comune ed un addetto dell'Ufficio Tecnico ha avvisato lo scrivente che era in corso, con riferimento alla documentazione richiesta, la ricerca del cartaceo, rinviando l'aggiornamento alla fine del mese di agosto c.a.

3) in data 06/09/2022 lo scrivente ha nuovamente sollecitato l'Ufficio Tecnico e successivamente una addetta dell'Ufficio, [REDACTED], ha fissato con lo scrivente l'accesso agli atti per la data del 13/09/2022.

4) in data 13/09/2022 lo scrivente ha effettuato l'accesso presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico di Arese ed alla presenza del Tecnico Ing. Prada, è risultato che dalla consultazione dei Registri cartacei e digitali non è stata individuata alcuna pratica edilizia intestata ai precedenti proprietari e/o all'attuale intestatario, ovvero la [REDACTED] ed interessante il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati ubicati in Via Roma 28 ed identificati al NCEU al foglio 4, mappale 124, subalterni 501 e 502 (la ricerca è stata estesa anche ai precedenti subalterni, ovvero i subb 1,2,3 e 4, ora soppressi).

5) nello stesso giorno, ovvero il 13/09/2022, come suggerito dall'Uff. Tecnico, lo scrivente ha richiesto tramite PEC (allegato 8) il rilascio dell'attestazione / comunicazione che, dalle ricerche effettuate presso l'Archivio e dalla consultazione dei Registri cartacei e digitali, non si sono rinvenuti i titoli abilitativi e che non risultano presenti eventuali e successivi permessi edilizi che hanno interessato gli immobili come sopra meglio identificati.

6) in data 16/09/2022 lo scrivente ha sollecitato l'Ufficio Tecnico del Comune, tramite mail inviata all'indirizzo gestione.territorio@comune.arese.mi.it ed anche telefonicamente, al fine di ricevere una risposta in merito ma, sino alla data della presente, non è pervenuta alcuna risposta da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune.
(allegato 8)

Si segnala anche che nell'Archivio non è stata reperita alcuna certificazione di collaudo statico.

Pertanto, stante la situazione sopra descritta, lo scrivente **non è in grado di attestare alcuna regolarità edilizia dell'immobile in oggetto.**

In assenza di documentazione tecnica, sino alla data della presente, relativa agli atti di fabbrica e ai titoli abilitativi che hanno interessato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, ed in assenza di presentazione di eventuali pratiche edilizie successive alla costruzione iniziale, si deve necessariamente fare riferimento alla planimetria catastale.

Rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale si è potuto verificare, alla data del sopralluogo effettuato il 05/07/2022, che lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde, in generale, alla planimetria catastale; si segnala tuttavia che sulla planimetria catastale non è indicata l'altezza interna dell'immobile e che non sono evidenziate con chiarezza le coerenze. Inoltre sulla planimetria catastale non risulta rappresentato il piccolo soppalco in quota presente nell'ingresso al di sopra della porta di accesso dell'unità.

Inoltre dalla visura catastale si evince che all'unità immobiliare in oggetto non sono state assegnate la categoria, la consistenza e la classe di competenza a cui essa appartiene, e, pertanto risulta priva di quei parametri che consentono la determinazione della rendita catastale. Pertanto sarà necessario aggiornare la planimetria catastale per migliore identificazione grafica, presentando il relativo DOCFA, ovvero la denuncia catastale, mediante la quale sarà possibile determinare la consistenza ed attribuire la categoria, la classe e la rendita catastale.

- **Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/Abitabilità:** in base all'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Arese non è stata reperita, sia all'Archivio Cartaceo che all'Archivio Digitale, alcuna documentazione attestante l'avvenuto rilascio del Certificato di Abitabilità e/o Agibilità.

Si segnala che il futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, dovrà acquisire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arese le opportune informazioni tese alla presentazione della pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del predetto Comune per effettuare gli eventuali lavori di ristrutturazione e/o di manutenzione straordinaria tesi anche ad ottenere il certificato di abitabilità / agibilità e a legittimare dal punto di vista edilizio l'immobile.

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo la planimetria catastale dell'appartamento corrisponde, in generale, allo stato di fatto dell'immobile; si segnala comunque che sulla planimetria catastale non è indicata l'altezza interna dell'immobile e non sono evidenziate con chiarezza le coerenze.

Inoltre sulla planimetria catastale non risulta rappresentato il piccolo soppalco in quota presente nell'ingresso al di sopra della porta di accesso dell'unità.

Inoltre dalla visura catastale si evince che all'unità immobiliare in oggetto non sono state assegnate la categoria, la consistenza e la classe di competenza a cui essa appartiene, e, pertanto risulta priva di quei parametri che consentono la determinazione della rendita catastale.

Pertanto sarà necessario aggiornare la planimetria catastale per migliore identificazione grafica, presentando il relativo DOCFA, ovvero la denuncia catastale, mediante la quale sarà possibile determinare la consistenza ed attribuire la categoria, la classe e la rendita catastale.

Costi stimati per l'aggiornamento della planimetria catastale e presentazione del Docfa: euro 800,00.

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 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.	58,0	100%	58,0
		58,0		58,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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.

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 d'informazione

PER LE ABITAZIONI

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: ARESE

Fascia/zona: Centrale/SEMPIONE, EINAUDI, REPUBBLICA, MANZONI

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato: prezzo min. 1.600 / prezzo max. 2.300 (Euro/mq)

Valore di locazione: min. 5,7 / max. 7,5 (Euro/mq x mese)

- Borsino Immobiliare

Quotazioni unità immobiliari ad uso abitativo

Abitazioni in stabili di **1° fascia**

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo Euro 2.006; Valore medio Euro 2.312; Valore massimo Euro 2.617

Abitazioni in stabili di **fascia media**

Quotazioni di appart. in stabili di qualità media di zona

Valore minimo Euro 1.739; Valore medio Euro 2.001; Valore massimo Euro 2.263

Abitazioni in stabili di **2° fascia**

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 1.442; Valore medio Euro 1.550; Valore massimo Euro 1.658

- Agenzie Immobiliari della zona

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento 1° PIANO	0	58,0	€ 1.800,00	€ 104.400,00
				€ 104.400,00

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.

VALORE LOTTO 001	€ 104.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.220,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 800,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio (l'unità non fa parte di un regolamento di condominio)	€ 0,00
Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
non risultano registrati contratti di locazione	

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 98.380,00
arrotondato € 98.000,00

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati 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 a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 19/09/2022

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Atto di provenienza
- 3) Planimetria catastale, visura catastale storica, estratto di mappa
- 4) Comunicazione dell' Agenzia delle Entrate di insussistenza di contratti di locazione
- 5) Atto di trasformazione società
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Visura storica catastale ex subb. 1,2 e 3
- 8) Protocollo istanza di accesso atti presso il Comune e successive integrazioni
- 9) Documentazione Fotografica