

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 908/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flavia Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Pozzuolo Martesana (MI)

Via Giuseppe Garibaldi n. 7



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Pozzuolo Martesana (MI)

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 6, particella 291, subalterno 723**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati e familiari.

Contratti di locazione in essere

Non risulta presente alcun contratto di locazione ad uso abitativo attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate.

Comproprietari

[REDACTED]

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 106.000,00



2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pozzuolo Martesana (MI).

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Melzo, Gorgonzola, Cassano d'Adda.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 500 mt e a 600 mt dalla fermata FS Pozzuolo Martesana della linea ferroviaria Milano-Bergamo e suburbana S5/S6 (Milano-Treviglio).

Collegamento alla rete autostradale: circa 2 km dalla Tangenziale Est Milano A58 e circa 8 km dalla Autostrada A4 Milano-Venezia.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio di due piani fuori terra, affacciato su strada e su cortile comune, con morfologia a L, avente tipologia di casa tipica "vecchia Milano" con corte interna e ballatoio comuni, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in mattoni pieni;
- Copertura con tetto a falde inclinate con struttura in legno e coppi in laterizio;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore giallo;
- Accesso: cancello in ferro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento ubicato al primo piano, raggiungibile da strada mediante cortile di pertinenza e ballatoio comuni, composto da un ingresso con cucina a vista, un soggiorno, raggiungibile mediante gradini, due camere, un antibagno, un bagno e un soppalco s.p.p. al piano sottotetto, collegato al piano sottostante mediante scala alla marinara nella zona ingresso/cucina a vista.

Appartamento (primo piano):

- esposizione: doppia est-ovest;
- pareti: in intonaco tinteggiate di colore chiaro e in piastrelle di ceramica di tonalità chiara in antibagno, nel bagno e nella zona cottura (sino ad H=200cm);
- soffitti: in legno, con perline e travi a vista;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di tonalità scura, ad eccezione dei tre gradini della scaletta di salita all'ingresso-cucina, in piastrelle di ceramica di colore cotto, e dell'antibagno e bagno, in piastrelle di ceramica di colore chiaro;



- infissi esterni: finestre, portefinestre e tipo velux in legno di colore noce con vetri doppi e persiane in legno, parzialmente ammalorate, tinteggiate di colore marrone;
- cancello esterno sul ballatoio: in ferro a battente di colore marrone;
- porta d'accesso: porta in legno e vetro;
- porte interne: in legno, del tipo a battente, a soffietto e scorrevoli, di colore nero, parzialmente vetrate (porta dell'antibagno);
- servizio igienico: attrezzato, con tazza, bidet, vasca e lavabo, con lavatrice in antibagno;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo con caldaia a gas, ubicata all'interno nell'antibagno, con termosifoni e scaldasalviette in alluminio; è presente anche un camino a legna e/o pellet nel soggiorno;
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: presente con n. 3 unità interne (split) e n. 1 unità esterna;
- acqua calda sanitaria: autonomo, integrato alla caldaia a gas;
- altezza dei locali: varie, circa H=3,50cm max e circa H= 2,20cm min;
- condizioni generali dell'abitazione: buone.

Soppalco (piano sottotetto):

- esposizione: zenitale;
- pareti: in intonaco tinteggiate di colore chiaro;
- soffitti: in legno, con perline e travi a vista;
- pavimenti: in pvc laminato tipo legno di tonalità chiara;
- infissi esterni: tipo velux in legno di colore noce con vetri doppi;
- scala d'accesso: alla marinara con pioli in legno;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- altezza dei locali: varie, circa H=2,30cm max e circa H= 1,50cm min;
- condizioni generali dell'abitazione: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio ad angolo, facente parte di complesso a corte interna chiusa, con morfologia ad L, in adiacenza ad altri fabbricati, ubicato in zona semi-centrale della città, in un'area prettamente residenziale, con una bassa densità abitativa, con edifici di due/tre piani, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di due piani fuori terra, con morfologia ad L e tipologia di fabbricato "vecchia Milano", a corte interna chiusa e con ballatoio comune, realizzato presumibilmente all'inizio del secolo scorso con destinazione abitativa.

Il traffico è normale ed i parcheggi sono sufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Giuseppe Garibaldi al civico 7.



2.5. Certificazioni energetiche

Risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 1517800013016 registrato il 22/11/2016 al CEER di Regione Lombardia **(All. 9)**.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 - STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 11/10/2022 con il Custode Giudiziario Dott. Carmine Cozzolino, rappresentato dalla collega Dott.ssa Paola Parisi, è stato possibile rilevare che il bene è occupato dai proprietari, i quali, nella persona di [REDACTED] hanno consentito l'accesso al bene, come da verbale del Custode Giudiziario redatto in pari data.

Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Pozzuolo Martesana (MI), gli esecutati risultano iscritti in via Giuseppe Garibaldi n. 7 con la seguente composizione familiare: [REDACTED]

[REDACTED] **(All. 5)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non è presente alcun contratto di locazione/comodato ad uso abitativo per il bene in oggetto di procedura, attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate **(All. 7)**.

4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Avv. Marco Galletti di Perugia (PG).

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] (dal 29/07/2008 ad oggi), proprietà per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita, stipulato il 29/07/2008 a firma del Notaio Alessandro De Cicco di Pioltello (MI) ai nn. 18442/9478 di repertorio, trascritto il 06/08/2008 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 108326/61407 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 05/08/2008 al n. 4190 serie 1T.

Si segnala che i coniugi proprietari suindicati hanno acquistato il bene in regime di separazione dei beni.

4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] dal 01/06/2006 fino al



29/07/2008), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita stipulato il 01/05/2006 a firma del Notaio Alessandro De Cicco di Pioltello (MI) ai nn. 15294/7006 di repertorio, trascritto il 05/06/2006 all' Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 85953/44363 e registrato all' Agenzia delle Entrate di Milano 2 (Ufficio di Gorgonzola) il 02/06/2006 ai nn. 2032 serie T.

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] dal 27/04/2002 al 01/06/2006), con dichiarazione di successione presentata all' Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 08/06/2000 ai nn. 66/5, trascritta presso l' Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 27/04/2002 ai nn. 30975.
Si segnala che tale atto di successione deriva dalla morte di [REDACTED] [REDACTED], avente diritto di piena proprietà di 1/2; si rileva inoltre che è presente atto notarile di accettazione tacita di eredità stipulato il 01/06/2006 a firma del Notaio Alessandro De Cicco di Pioltello (MI) ai nn. 15294/7006 di repertorio, trascritto il 05/06/2006 all' Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 44363.
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per la quota di 1/2 ciascuno (ante ventennio al 01/06/2006), con atto di compravendita stipulato il 21/03/1988 a firma del Notaio Italo Zonna di Milano (MI) ai nn. 76965/2830 di repertorio, trascritto il 22/03/1988 all' Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 17614.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Al. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Avv. Marco Galletti di Perugia (PG) alla data del 14/09/2021 e a seguito dell' acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 04/11/2022 (**Al. 4**) 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, provvedimento d' assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d' uso**
Nessuna.

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria attiva, iscritta all' Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 06/08/2008 ai nn. 108327/27391, stipulata a rogito del Notaio Alessandro De Cicco di Pioltello (MI) in data 29/07/2008, repertorio 18443/9479, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca di Bergamo S.p.A., con sede in Bergamo, codice fiscale 02348370160, [REDACTED] quest' ultima in qualità di



terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € 297.000,00 di cui € 165.000,00 di capitale; durata: 30 anni.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 02/07/2021, atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano, repertorio 10360, trascritto il 17/08/2021 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 125272/85308, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., con sede in Napoli, codice fiscale 05828330638, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 - CONDOMINIO

L'immobile, facente parte del Condominio "La Corte", è amministrato dallo [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono (All. 8).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 109,59 /1000,00.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre dell'anno successivo e che l'importo delle spese ordinarie è stato arrotondato.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.000,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 278,11.

Spese condominiali non pagate pregresse: € 0,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie.

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

Si precisa che all'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.



7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva dell'edificio riconducono alla costruzione avvenuta nei primi anni del secolo scorso, ristrutturata complessivamente a partire dal 2006, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Pozzuolo Martesana (MI) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pozzuolo Martesana, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 18/07/2014, rettificata con delibera di C.C. n. 17 del 12/04/2017.

L'immobile all'interno della Disciplina del Territorio del Piano delle Regole ricade nell'Ambito "Città storica consolidata" al Comparto n.8 (Tav. PR 01 e Tav. PR05a) **(All. 6)**.

Indici urbanistici e parametri edilizi

PIANO DELLE REGOLE - Città Storica - Tipologia interventi POZZUOLO

- L'edificio ricade nella tipologia dove è possibile intervenire con "Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica" (retino giallo) (Art. 17.2 Categoria 2 - Tav. PR6A).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica, possono prevedere anche il cambio di destinazione d'uso. A questa categoria di intervento devono fare riferimento i casi nei quali sono previste variazioni sostanziali delle strutture murarie interne, delle dimensioni d'interpiano interne, della distribuzione interna in verticale e in orizzontale e degli impianti tecnologici, anche al fine di variarne le destinazioni d'uso. Per gli edifici sui quali è consentita la modalità d'intervento Categoria 2 potranno essere previsti, parzialmente e/o totalmente interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui alla successiva Categoria 3), solo nel caso in cui, a causa di problematiche in ordine alla staticità dell'edificio e/o alla sua condizione di cattivo stato di conservazione non sia possibile operare con le suddette categorie e venga predisposta a cura del richiedente apposita documentazione dimostrativa. Le richieste verranno valutate dall'Ufficio Tecnico con il supporto della Commissione Edilizia integrata, che di volta in volta deciderà sull'accoglimento.

Per tutti gli indici e i parametri edilizi della città storica si rimanda all'Art. 17 delle NTA del PDR.

- Classe geologica: Unità geotecnica 2 (UG 2) - Classe 3B di fattibilità geologica con consistenti limitazioni dovuta alla vulnerabilità dell'acquifero freatico e a una soggiacenza della falda compresa tra 2 e 10 metri dal piano campagna. (Tav. 4B).

- Giudizio di sensibilità paesistica (Tav. DP 13): sensibilità paesistica alta.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

7.1.1 Denuncia di inizio attività n. 124/2006 e successive varianti.

La pratica edilizia è stata presentata dalla società [REDACTED] in data 01/09/2006 al n. 124 di protocollo, con rilascio dell'agibilità n. 7805 del 05/07/2019; le opere oggetto di autorizzazione hanno riguardato "opere di risanamento conservativo per la formazione di n. 4 unità immobiliari al piano terra e n. 4 unità al primo piano". Successivamente sono state depositate le varianti n. 24 del 08/02/2007, n. 89 del 26/06/2007 e n. 92 del 25/07/2008 per modifica di tavolati interni e riduzione di soppalco e cambio destinazione d'uso da guardaroba a camera da letto (piano primo).

Si segnala che la pratica edilizia e successive varianti, così come citate nell'atto di compravendita e richieste al Comune di Pozzuolo Martesana, interessano parte del complesso immobiliare ubicato in via Giuseppe Garibaldi n. 7, ma non comprendono il subalterno n. 723 oggetto di procedura; ciò detto lo scrivente ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune eventuali altre pratiche edilizie depositate (PDC n. 158/2006 e variante in sanatoria n. 138/2008, di cui al capitolo successivo) per prenderne visione ed estrarne eventualmente copia (All. 6).

7.1.2 Permesso di costruire n. 158/2006 e successive varianti.

La pratica edilizia è stata presentata dalla società [REDACTED] in data



23/11/2006 al n. 158 di protocollo, con rilascio del permesso n. 158/2006 del 10/12/2007; le opere oggetto di autorizzazione hanno riguardato la "ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in abitazione per la formazione di n. 4 unità immobiliari". Successivamente è stata presentata la variante n. 138/2008 con protocollo n. 14887 del 09/12/2008, con rilascio del permesso di costruire in sanatoria del 26/01/2010 per "opere eseguite in difformità del precedente P.E. n158/2006 ad uso residenziale".

Si segnala che della suddetta pratica edilizia sono stati estratti esclusivamente la planimetria del bene oggetto di procedura ed il permesso rilasciato (All. 6).

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alle planimetrie dell'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Pozzuolo Martesana (MI), ad eccezione della segnalazione di un arredo fisso (camino) presente nella zona soggiorno; ciò detto tuttavia si dichiara la conformità edilizia del bene, fermo restando la responsabilità del progettista e del committente per tutte le eventuali dichiarazioni di conformità in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di barriere architettoniche nonchè quanto dichiarato nell'atto di compravendita del bene in oggetto in "premessa" e al "punto 2 (situazione urbanistica)".

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale depositata in data 09/07/2008; le difformità riguardano la mancata rappresentazione grafica di tutti i lucernari tipo "velux", sia al primo piano che al piano soppalco, così come presenti e come assentiti nella planimetria dell'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Pozzuolo Martesana.

Ciò detto, si rileva che la difformità è regolarizzabile con un nuovo aggiornamento della planimetria catastale, da depositare presso il Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana, mediante tecnico abilitato, da realizzare come da stato di fatto rilevato e in conformità a quanto assentito nell'ultima autorizzazione edilizia depositata in Comune.

Costi stimati: € 600,00, compresi diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

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
abitazione	mq.	71,0	100%	71,0
soppalco s.p.p.	mq.	10,0	40%	4,0
		81,0 mq. lordi		75,0 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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

9.2 Fonti d'informazione

✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022**

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: POZZUOLO MARTESANA (MI)

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.000,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.250,00

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.300,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.600,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - 1° Semestre 2022 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 1° semestre 2022

Provincia - Settore: EST

Zona: Pozzuolo Martesana - Periferia

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.150,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.650,00



Zona: Pozzuolo Martesana - Centro

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.350,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.850,00

NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2022 - Annunci immobiliari**

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 14/10/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/90414611/> (Tecnocasa)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 73 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 118.000,00 pari a €/mq 1.616,43

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 106.200,00 pari a €/mq 1.454,791

Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 24/11/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99372366/> (Tempocasa)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Alcide De Gasperi

Superfici principali e secondarie: 75 mq

Stato conservativo: mediocre

Prezzo richiesto: € 100.000,00 pari a €/mq 1.333,33

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 90.200,00 pari a €/mq 1.200,00

Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 27/10/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/93629694/> (Tempocasa)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Gian Battista Vico

Superfici principali e secondarie: 75 mq

Stato conservativo: ottimo

Prezzo richiesto: € 159.000,00 pari a €/mq 2.120,00



Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 143.100,00 pari a €/mq 1.908,00

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.500,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-alto per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-bassi.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abiotazione economica	A3	75,0	€ 1.500,00	€ 112.500,00
				€ 112.500,00

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	€ 112.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.625,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 600,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 278,11
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 105.996,89
arrotondato	€ 106.000,00

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.



CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessaria regolarizzazione catastale e tutto quanto citato in relazione.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella 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 E-mail all'indirizzo comunicato in sede di sopralluogo **(All. 10)**.

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.

ALLEGATI

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titolo di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Pozzuolo Martesana (MI);
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato 10 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 16/12/2022

l'Esperto Nominato
(Arch. Fabio Ugo Ramella)

