

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1016/2021

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliari in Milano - Via Giuseppe Saragat 5



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

[Corpo A]

Beni in: Milano (MI)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 86, particella 195, subalterno 10**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione attivi depositati presso l'Agenzia delle Entrate.

Comproprietari

Nessuno.

[Corpo B]

Beni in: Milano (MI)

Categoria: C6 [Autorimesse e box]

Dati Catastali: **foglio 86, particella 195, subalterno 156**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione attivi depositati presso l'Agenzia delle Entrate.

Comproprietari

Nessuno.

[Corpo A + B]

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da liberi: € 300.000,00



LOTTO 001**(Appartamento al quarto piano con cantina e box accessori al primo piano interrato)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) in via Giuseppe Saragat n. 5, appartamento ubicato al quarto piano della superficie commerciale di **113,00 mq**, composto da un soggiorno, una sala da pranzo, una cucina, un ripostiglio, due disimpegni, due bagni, due camere, un balcone loggiato e una cantina ubicata al primo piano interrato (**corpo A**); un box ubicato al primo piano interrato della superficie commerciale di **15,00 mq**, composto da un unico vano (**corpo B**). Ai beni si accede dalla strada, in via Giuseppe Saragat al numero civico 5, dopo aver attraversato il vialetto nel giardino comune del complesso immobiliare e l'androne comune della scala 2.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'appartamento e cantina (subalterno 10) e di 1/1 di proprietà superficiale del box (subalterno 156)

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (All. 2)**Corpo A**

Intestati: =====

Proprietà: 1/1 (piena).

Dati identificativi: Foglio 86, particella 195, subalterno 10.

Dati classamento: categoria A/3, classe 3, 4 vani, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 114 mq (totale escluse aree scoperte 111 mq), rendita catastale € 738,53.

Indirizzo: Via Giuseppe Saragat n° 5, piano 4-S1.

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

La planimetria catastale dell'appartamento e della cantina, depositate in data 17/04/2001, corrispondono allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

Corpo B

Intestati: =====

Proprietà: 1/1 (superficiale).

Dati identificativi: Foglio 86, particella 195, subalterno 156.

Dati classamento: categoria A/3, classe 6, consistenza 15mq, superficie catastale totale 15 mq (totale escluse aree scoperte), rendita catastale € 75,14.

Indirizzo: Via Giuseppe Saragat n° 5, piano S1.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

La planimetria catastale del box, depositata in data 17/04/2001, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).



1.4. Coerenze

Appartamento (da nord in senso orario): vano scala comune e passaggio comune; giardino comune; passaggio comune; giardino comune.

Cantina (da nord in senso orario): corridoio comune su due lati; cantina di terzi; terrapieno.

Box: box di terzi; terrapieno; box di terzi; corsello comune.

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

Nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE ADRIANO.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Quartiere Precotto-Gorla, Crescenzago, Cologno Monzese, Vimodrone.

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

Traffico: locale con parcheggi modesti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 150mt e a 1,5km dalle fermate della metropolitana MM1 Precotto e MM2 Cascina Gobba.

Collegamento alla rete autostradale: circa 1 km dalla Tangenziale Nord A52 e circa 5,0 km dalla Autostrada A4 Torino-Venezia.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio di sette piani fuori terra, oltre piano interrato, affacciato su area cortilizia comune e su strada, con morfologia rettangolare, avente tipologia di fabbricato residenziale libero sui quattro lati, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a tetto piano con lastrico solare;
- Facciata in mattoni faccia a vista;
- Accesso: portoncino in ferro e vetro;
- Ascensore: presente;
- Portineria: presente;
- Condizioni stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento triesperto di tipo economico, ubicato al quarto piano alla scala 2 dell'Edificio B2, raggiungibile mediante androne condominiale, ascensore e scala comune, composto da un soggiorno, una cucina, una sala da pranzo, due disimpegni, due camere, due bagni, un ripostiglio, un balcone loggiato, una cantina ed un box ubicati al primo piano interrato.

Abitazione (quarto piano):

- esposizione: tripla, est-ovest e sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro; in ceramica di tonalità chiara nei bagni (sino ad H=250cm) ed in cucina (sino ad H=220cm);
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro in tutto l'appartamento e in parquet nelle camere; in gres porcellanato di colore chiaro sul balcone;
- infissi esterni: finestre in pvc, con vetri doppi, e avvolgibili in pvc di colore scuro;
- porta d'accesso: in legno, del tipo blindata;
- porte interne: in legno tamburate, del tipo a battente e scorrevole, di colore noce;
- servizio igienico 1: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- servizio igienico 2: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, doccia e lavatrice;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: centralizzato con alimentazione a metano e termosifoni in alluminio;
- impianto gas: sottotraccia con alimentazione a metano;
- impianto di condizionamento: assente;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas del tipo autonomo, ubicata all'esterno dell'appartamento;
- altezza dei locali: h=2,70m, ad eccezione dei disimpegni aventi h=2,15m;
- condizioni generali dell'abitazione: buone

Cantina (primo piano interrato):

- pareti: intonacate al rustico di colore chiaro e in blocchi forati a vista;
- soffitti: intonacati al rustico di colore chiaro;
- pavimenti: in battuto di cemento di colore grigio;
- porta d'accesso: in ferro di colore grigio;
- altezza dei locali: h=3,40m;
- condizioni generali della cantina: buone.

Box (primo piano interrato):

- pareti: intonacate al rustico di colore chiaro e in blocchi forati a vista;
- soffitti: al rustico di colore grigio (intradosso predalles);
- pavimenti: in battuto di cemento di colore grigio;
- serranda d'accesso: in ferro di colore grigio;
- altezza dei locali: h=2,50m;
- condizioni generali della cantina: sufficienti.



2.4. Breve descrizione della zona

Il bene, denominato "Edificio B2", fa parte di un complesso residenziale, edificato in regime di edilizia convenzionata agevolata, costituito da più fabbricati residenziali pluripiano, ubicato in zona periferica della città, in un'area con una alta densità abitativa, caratterizzata da una edilizia mista di tipo civile ed economica, con condomini pluripiano, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di sette piani fuori terra, oltre piano interrato, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato libero sui quattro lati, con area cortilizia adibita a giardino, realizzato nel 2001 con destinazione d'uso a civile abitazione.

Il traffico è normale ed i parcheggi sono modesti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Giuseppe Saragat al civico 5, e da vialetto condominiale.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta presente alcun certificato registrato al CEER di Regione Lombardia.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presenti.

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

Alla data del sopralluogo, effettuato il 14/07/2022 con il Custode Giudiziario Avv. Matteo Rossi e con ====, che ha consentito l'accesso, è stato possibile rilevare che i beni sono liberi.

Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, l'esecutato risulta iscritto con la seguente famiglia in via Giuseppe Saragat 5: ===== **(All.5)**.

Si segnala che dal certificato anagrafico di matrimonio dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio il ==== a ===== con ===== **(All.5)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risulta l'esistenza di contratti di locazione attivi e registrati 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 Dott. Michele Oggioni di Barzanò (LC).



4.1. Attuali proprietari

=====
 =====, piena proprietà per la quota di 1/1 con atto di cessione in proprietà di aree di edilizia residenziale pubblica, (già concesse in diritto di superficie) stipulato il 18/11/2004 a firma del Notaio Enrico Lainati di Milano (MI) ai nn. 78/41 di repertorio, trascritto il 14/12/2004 all' Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 99073/60217.

Si segnala che, per effetto dell'atto di cessione suindicato, la proprietà superficaria del bene in oggetto al subalterno 10 è stata trasformata in proprietà piena. Si segnala tuttavia che nel medesimo atto è stata indicata la proprietà di un altro box (subalterno 138) ma non del subalterno 156, oggetto di pignoramento, per il quale non risulta la trascrizione dell'atto stesso e per il quale dunque rimane invariata la proprietà superficaria, salvo errori e/o omissioni.

4.2. Precedenti proprietari

- =====, proprietà superficaria per la quota di 1/1 con atto di assegnazione a socio di società cooperativa edilizia (costruttrice), stipulato il 04/02/2004 a firma del Notaio Fausta Piazza di Milano (MI) ai nn. 323628 di repertorio, trascritto il 14/02/2003 all' Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 13558/9525.
- =====, proprietà per la quota di 1/1 del diritto di superficie a termine, della durata di 90 anni, con atto di concessione stipulato il 20/05/1998 a firma del Notaio Antonio Scalamogna di Milano (MI) ai nn. 232185/4922 di repertorio, registrato il 04/06/1998 all' Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 12598, trascritto il 02/06/1998 all' Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 15155/21762.

Si segnala che trattasi di Convenzione con il Comune di Milano, stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, per l'attuazione del Piano di zona PEEP ex lege n. 167/1962.

- =====, proprietà dell'area, identificata allora al Catasto Terreni al foglio 86, mappali 134, 137, 139, 145, 155 e 162, su porzione della quale venne poi edificato il complesso immobiliare, di cui all'attuale foglio 86, mappale 195.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. Michele Oggioni di Barzanò (LC) alla data del 28/10/2021 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 29/07/2022 (**All. 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**
 Conseguente al predetto atto di cessione stipulato il 18/11/2004 ai nn. 78/41 di repertorio,



per i singoli assegnatari dei singoli alloggi e pertinenze, divenuti di piena proprietà, è stato stabilito quanto di seguito riportato (estratto dalla certificazione notarile, rif. Nota di trascrizione del 24/12/2004 ai n. 99073/60217), quali vincoli previsti dall'originaria Convenzione di Piano di zona (PEEP).

Gli alloggi ed accessori facenti parte dei fabbricati insistenti sull'area ceduta potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione od affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici. Ai sensi della Deliberazione del CC n. 17/1999 del 15/03/1999, restano vigenti i vincoli previsti dall'originaria Convenzione relativi al prezzo di vendita ed al canone di locazione degli alloggi in oggetto, convenendo che:

- a) il prezzo di vendita così come originariamente convenzionato sarà maggiorato del costo pro quota del presente acquisto dell'area de quo da aggiornarsi ogni biennio con l'applicazione degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione;
- b) il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 4% (quattro per cento) del costo del prezzo di cessione.

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione, in quanto, a seguito della presente convenzione, non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso. I vincoli di cui al trascrivendo articolo hanno, per legge, una durata trentennale diminuita del lasso di tempo intercorso dalla data di stipulazione della convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1997 n. 865 per la concessione del diritto di superficie e pertanto perderanno efficacia dal 20/05/2028.

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

- **Iscrizioni**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 29/08/2021, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio 12051, trascritto il 14/09/2021 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 71379/49800, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di =====, contro ===== per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si segnala la presenza della sentenza n. 11428/2013, RG n. 53705/2008, emessa dal Tribunale di Milano, Nona Sezione Civile, che in data 17/04/2013 ha dichiarato la separazione giudiziale personale tra i coniugi =====

Si segnala la presenza della sentenza n. 7406/2020 pubblicata il 19/11/2020, RG n. 16863/2018, emessa dal Tribunale di Milano, Quinta Sezione Civile, che in data 18/11/2018 ha pronunciato di respingere le domande svolte da ===== e condannare lo stesso a rifondere le spese di giudizio a =====.

6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da =====, che ha fornito le informazioni che seguono (All. 8).



Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 14,447/1000,00.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 giugno al 31 maggio dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.500,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 14.637,00 (consuntivo gestione 2021: € 12.208,21 e preventivo gestione 2022: € 2.428,79).

Spese condominiali non pagate pregresse: non indicate, presumibilmente comprese nell'importo sopra indicato.

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, 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 dell'intero stabile.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alla costruzione avvenuta nei primi anni del 2000, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Milano e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017 con adozione nuovo PGT in data 05/03/2019 e approvazione delibera n. 34 del 14/10/2019.

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici (All. 6):

L'immobile ricade in Ambito territoriale TUC, Tessuto urbano consolidato (Art.2.2.a).

Indicazioni morfologiche: ARU, ambiti di Rinnovamento Urbano, Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23).

Fattibilità geologica: Classe II - F2, Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44).

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: 2 - Sensibilità paesaggistica bassa (Allegato I del DdP).

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 Certificato di abitabilità n. 26.

L'autorizzazione è stata richiesta da ===== in data 30/07/2001 al PG 28.836.176/2001 di protocollo, con rilascio del permesso di abitabilità in data 18/09/2001 per gli edifici residenziali di Via Saragat 5 e 6, costituiti dal modulo A (civico 6) e dal modulo B (civico 5).

7.1.2 Concessione Edilizia n. 890 e successive varianti.

La pratica edilizia è stata presentata da ===== in data 21/11/1995 PG 366060-400, con rilascio della concessione edilizia n. 890/98 PG366060-400 in data 15/06/1998 e rilascio della autorizzazione di abitabilità di cui sopra; le opere oggetto di intervento hanno riguardato la "realizzazione di nuova costruzione di n.11 edifici residenziali di via Saragat 5-6 / Moduli A e B".

Si segnalano la Concessione Edilizia n. 1292 del 03/11/1999 (PG 352688-400 del 23/12/1998) e la Concessione Edilizia n. 90 del 07/03/2001 in variante alla Concessione edilizia originaria n. 890 del 15/06/1998.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'abitazione, la cantina e il box risultavano conformi alle planimetrie allegate all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Milano, pertanto si dichiara la conformità edilizia, fermo restando la responsabilità del progettista per le dichiarazioni di conformità in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di barriere architettoniche.

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'abitazione e il box risultavano conformi alle planimetrie catastale depositate in data 17/04/2001, pertanto si dichiara la conformità catastale.

L'immobile 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:

CORPO A Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	108,0	100%	108,0
balcone	mq.	10,0	35%	3,5
cantina	mq.	6,0	25%	1,5
		124,0 mq. lordi		113,0 mq. commerciali



CORPO B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	15,0	100%	15,0
		15,0		15,0
		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, anchesensibili, 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) - 2° semestre 2021**

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Codice zona: D35

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni economiche

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.300,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.700,00

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.750,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.650,00



Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.800,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.800,00

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 2.850,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 4.200,00

Tipologia: box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.200,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.900,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1/2021 - II° Semestre 2021 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 2° semestre 2021

Provincia - Settore: NORD

Zona: Padova - Palmanova

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

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 2.700,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 3.000,00

Tipologia: Appartamenti nuovi (classe energetica A - B)

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 2.600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 3.600,00

Tipologia: Boxes

Valore mercato prezzo minimo: € 21.000,00

Valore mercato prezzo massimo: € 29.000,00

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: 31/08/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/97649032/> (Tempocasa)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Emilio Lussu

Superfici principali e secondarie: 115 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 339.000,00 pari a €/mq 2.947,82

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 305.100,00 pari a €/mq 2.653,04



Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 30/07/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/94743902/> (Startup Immobiliare)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Saragat

Superfici principali e secondarie: 120 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 390.000,00 pari a €/mq 3.250,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 342.000,00 pari a €/mq 2.850,00

Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 21/04/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/94468172/> (Studio Habitat)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Adriano

Superfici principali e secondarie: 120 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 385.000,00 pari a €/mq 3.208,33

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 346.500,00 pari a €/mq 2.887,50

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 2.700,00** per l'abitazione ed **€/mq 1.700,00** per il box.

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
Abitazione (corpo A)	A3	113,0	€ 2.700,00	€ 305.100,00
Box (corpo B)	C6	15,0	€ 1.700,00	€ 25.500,00
				€ 330.600,00

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	€ 330.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 16.530,00
• 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:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 14.637,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 299.433,00
arrotondato	€ 300.000,00

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

Nessuna criticità ostativa alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando i vincoli ancora vigenti e derivanti dalla originaria Convenzione di Piano di zona (PEEP).

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 ed ad eventuali creditori intervenuti a mezzo PEC e, allo stesso modo, all'esecutato (**All. 9**).

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 di residenza, di famiglia e di matrimonio;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Milano;
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 18/09/2022

l'Esperto Nominato
Arch. Fabio Ugo Ramella

