

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 941 /2023

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Caterina TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA – integrazione 10/04/2024

in Pozzo d'Adda – frazione di Bettola

via Peppino Impastato n. 9 - *Residenza Ariete*

allegato n. 6 copia per pubblicazione

LOTTO 1: piena proprietà di appartamento

LOTTO 2: piena proprietà di appartamento

LOTTO 3: piena proprietà di appartamento e box

LOTTO 4: piena proprietà di box

LOTTO 5: piena proprietà di box

LOTTO 6: piena proprietà di box

LOTTO 7: piena proprietà di box



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO**Dati Catastali** - Beni in Pozzo d'Adda via Peppino Impastato n. 9**Lotto 1** Categoria: A3 [abitazione di tipo economico]

pag. 2 Dati Catastali: foglio 4 particella 439, subalterno 21

Lotto 2 Categoria: A3 [abitazione di tipo economico]

pag. 15 Dati Catastali: foglio 4 particella 439, subalterno 20

Lotto 3 Corpo A) Categoria: A3 [abitazione di tipo economico]

pag. 28 Dati Catastali: foglio 4 particella 439, subalterno 24

Corpo B) Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 4 particella 439, subalterno 44

Lotto 4 Categoria: C6 [Autorimessa]

pag. 43 Dati Catastali: foglio 4 particella 439, subalterno 36

Lotto 5 Categoria: C6 [Autorimessa]

pag. 53 Dati Catastali: foglio 4 particella 439, subalterno 32

Lotto 6 Categoria: C6 [Autorimessa]

pag. 63 Dati Catastali: foglio 4 particella 439, subalterno 30

Lotto 7 Categoria: C6 [Autorimessa]

pag. 72 Dati Catastali: foglio 4 particella 439, subalterno 37

Stato occupativo

Liberi lotti nn. 2, 5, 6, 7

Occupati con titolo lotti nn. 1, 3, 4

Contratti di locazione in essere

Si per i lotti nn. 1, 3, 4

Comproprietari

No

Prezzo per l'intero al netto delle decurtazioni**Lotto 1** da libero: € 101.000,00 da occupato: € 85.000,00**Lotto 2** da libero: € 101.000,00**Lotto 3** da libero: € 117.000,00 da occupato: € 99.000,00**Lotto 4** da libero: € 28.000,00 da occupato: € 23.000,00**Lotto 5** da libero: € 20.000,00**Lotto 6** da libero: € 14.500,00**Lotto 7** da libero: € 28.000,00

LOTTO 004

box

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

In Comune di Pozzo d'Adda (MI) via Peppino Impastato n. 9, al piano interrato box auto singolo, a parte di complesso condominiale denominato "Ariete", corpo A.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di

[REDACTED]

Comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pozzo d'Adda come segue: (all. 7)

Intestati:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 4 Particella: 439 Sub.: 36**

dati classamento:

cat. C/6 classe 4 consistenza 35 mq Sup. cat.: 38 mq

R.C. Euro 108,46

Indirizzo: VIA S. ELISABETTA n. SNC Scala A Piano S1;

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 09/07/2010 Pratica n. MI0538691, in atti dal 09/07/2010
- Immobile generato con soppressione del Foglio 4 Particella 420 (già Particella 315)

Mappali Terreni Correlati: Foglio 4 - Particella 439

Planimetria catastale: data di presentazione 09/07/2010, prot. n. MI0538691

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario: corsello comune di manovra al sub 2 da cui si accede, altra proprietà (sub. 35), terrapieno, rampa comune di accesso (sub. 2).

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

L'indirizzo attuale dei beni oggetto di procedura è via Peppino Impastato n. 9

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

In Comune di Pozzo d'Adda (MI)

Fascia/zona: frazione di Bettola

Destinazione: residenziale estensiva, di recente edificazione

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la frazione di Bettola è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria; però non sono state realizzate tutte le opere previste dalla convenzione urbanistica per l'ampliamento dell'area urbanizzata di via Sant'Elisabetta e via Peppino Impastato.

Servizi offerti dalla zona: a Pozzo d'Adda Milanese sono presenti tutti i servizi urbani; nelle immediate vicinanze si trovano a circa 500 m. asilo e piccoli esercizi commerciali; a circa 700 m. scuola materna, bocciofila, casa di riposo, parrocchia

L'immobile dista circa 600 m. dalla fermata della autolinea Z311 Gessate (M2)-

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di complesso condominiale denominato "Ariete" costituito da due palazzine di due piani fuori terra, un piano interrato e un piano sottotetto, per complessivi n. 19 alloggi; edificato nel 2010.

- struttura: in c.a.;
- copertura: a falde;
- facciate: intonacate e tinteggiate di colore mattone, balconi e pilastri esterni rivestiti con mattoni a vista;
- accesso: da strada mediante vialetto pedonale condominiale, all'appartamento mediante scala condivisa con il vicino;
- scala comune: a doppie rampe parallele;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: teleriscaldamento;
- impianto citofonico: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Box doppio al piano interrato

- pareti: al rustico (pareti e solaio in lastre di cemento);
- pavimenti: in battuto di cemento;
- saracinesca: in lamiera zincata con apertura manuale;
- altezza dei locali: circa m. 2,40, sotto saracinesca circa m. 2,00, sotto trave h. circa m. 2,30;
- dimensioni: lunghezza circa m. 9,85, larghezza circa m. 3,90 e 4,55, larghezza saracinesca m. 3,50
- impianti: presenti n 2 punti luce con canalina a vista
- condizioni generali: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona ha prevalente destinazione residenziale con una edificazione estensiva. L'area nell'immediato intorno è in attesa di trasformazione.

2.5.Certificazioni energetiche:

non ricorre il caso

2.6.Certificazioni di conformità degli impianti

Presenti, allegate alla richiesta di agibilità/abitabilità rilasciata nel 2011

2.7.Certificazione di idoneità statica

Presente certificato analogo con data 29/10/2009, allegato alla richiesta di agibilità/abitabilità

3. STATO OCCUPATIVO

3.1.Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato in data 28/02/2024. L'immobile risultava occupato in virtù di contratto di locazione registrato nel 2017 e intestato alla precedente proprietà. Al momento dell'accesso i locatari manifestavano l'intenzione di rinunciare alla locazione.

3.2.Esistenza contratti di locazione (all. 5)

La proprietà precedente, [REDACTED], risulta dante causa per l'unità immobiliare in oggetto (lotto 4) con contratto di locazione registrato, con validità dal giorno 20/02/2017 al 19/02/2018 e rinnovabile qualora le parti non ne diano disdetta. Canone annuale di euro 1.440 da versare in rata unica anticipata.

4. PROVENIENZA (all. 2)

5.1.Attuali proprietari

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

In forza di: **conferimento in società**, Notaio Vacirca Giovanni atto del 18/06/2020 rep. n. 163127 /73300; trascritto a Milano 2 in data 25/06/2020 - Registro Particolare 39725 Registro Generale 64572

Contro [REDACTED]

5.1.1.Precedenti proprietari (si riporta come da relazione notarile in atti)

- A [REDACTED] è pervenuto per atto di **compravendita** Notaio Patanè Francesco Luigi del 31/07/ 2008 repertorio n. 27545/4173; trascritto a Milano 2 in data 13/08/2008 - Registro Particolare 62636 Registro Generale 110474.
Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, relativi all'immobile riportato in NCT a Foglio 4 Particella 420 (già Particella 315), soppresso che genera l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 4 Particella 439 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura.
Contro [REDACTED]
- A [REDACTED] per **successione** in morte di [REDACTED]

██████████ deceduto il 18/06/2005, Repertorio n. 311/2006 del 16/05/2006, trascritta a Milano 2 in data 18/09/2008 - Registro Particolare 82204 Registro Generale 132621
Accettazione Tacita di Eredità Notaio Patanè Francesco Luigi del 18/12/2006 repertorio n. 25287 /2909, trascritta a Milano 2 in data 19/01/2017- Registro Particolare 5084 Registro Generale 9888
 Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, relativi all'immobile riportato in NCT a Foglio 4 Particella 315, soppresso che genera l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 4 Particella 439 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura.
 Contro ██████████

- Al ventennio i beni erano di ██████████ in virtù di:
 - atto di **compravendita** Notaio Fantasia Sergio del 10/03/1967 repertorio n. 33174; trascritto a Milano 3 in data 08/04/1967 - Registro Generale 22661
 Contro ██████████
 - atto di **divisione** Notaio Giuliani Alessandro del 15/09/1970 repertorio n. 19939/4695, trascritto a Milano 3 in data 12/10/1970 - Registro Generale 61926
 Contro e a favore di ██████████
 ██████████ ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Pozzo D'adda (MI) di cui alla procedura

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate (elenco sintetico per immobili e nominativo) in data 08/04/2024 si evince:

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

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

I beni oggetto di relazione sono ricompresi nel perimetro del Piano Integrato di Intervento "lotto funzionale 2" denominato "PL 8" oggetto della convenzione urbanistica stipulata con atto in data 12/05/2008 notaio Francesco Luigi Patanè repertorio n. 27139/3951
 trascritto a Milano 2 il 23/06/2008 - Registro Particolare 45182 Registro Generale 80933 (si veda nota allegata)

Eventuali note: nessuna

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

- ☐ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 06/05/2009 - Registro Particolare 10604 Registro Generale 54823, concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Patanè Francesco Luigi repertorio n. 28332/4567 del 10/04/2009

A favore di Banca Popolare Di Intra S.p.a. con sede in Verbania C.F. 00118720036 contro [REDACTED]

importo ipoteca € 3.807.000,00 di capitale € 2.115.000,00, durata 17 anni

Grava sul Foglio 4 Particella 420, originario degli immobili attuali al Foglio 4 Particella 439 e oggetto della presente procedura

- Annotazione ad Iscrizione, frazionamento in quota iscritta il 27/10/2010 - Registro Particolare 22502 Registro Generale 131785, atto Notaio Patanè Francesco Luigi repertorio n. 30176/5571 del 15/10/2010, per l'immobile identificato al Foglio 4 Particella 439 sub. 36 importo ipoteca € 36.000,00 di capitale € 20.000,00
- Sono presenti annotazioni per restrizioni di beni relative a immobili estranei alla presente procedura

Ipoteca volontaria iscritta il 12/11/2015 - Registro Particolare 20177 Registro Generale 112566, concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Vacirca Giovanni Repertorio 148831/61928 del 29/10/2015

A favore di Banca Popolare Di Sondrio-società Cooperativa Per Azioni con sede in Sondrio C.F. 00053810149

contro [REDACTED]

importo ipoteca € 935.000,00 di capitale € 550.000,00, durata 8 anni

Grava, tra gli altri, sugli immobili oggetto della presente procedura

- Sono presenti annotazioni per restrizioni di beni relative a immobili estranei alla presente procedura

☐ **Pignoramenti**

Pignoramento del 26/09/2023 rep. 2846 trascritto il 26/10/2023 - Registro Particolare 100729 Registro Generale 144198

A favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano

contro [REDACTED]

Grava sulla quota di 1/1

☐ **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da 'M.G. s.r.l.' che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 16,736 / 1000 per proprietà generale

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 novembre al 31 ottobre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: da preventivo 2023-2024 circa € 75

Spese condominiali non pagate circa € 300 per le presenti unità comprensive di spese ordinarie e straordinarie, insolvenze riferite a tutto il condominio circa euro 22.650

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: manutenzione straordinaria cancello box, grava solo sulle autorimesse

Cause in corso: nessuna segnalata, però sono state avviate operazioni di recupero dei crediti mediante n. 4 decreti ingiuntivi

Eventuali problematiche ulteriori:

Nel corso del 2023 il condominio è passato dal riscaldamento a gas metano al teleriscaldamento, da quanto riferito dall'Amministratore per le vie brevi l'impianto non sarebbe ad oggi pienamente efficiente, si consiglia di rivolgersi all'Amministratore per ulteriori ragguagli.

Inoltre si precisa che:

- l'ingresso pedonale e il locale contatori identificati con il mappale 439 sub. 1 (beni comuni non censibili) sono comuni a tutti i subalterni del mappale 439;
- la scala d'accesso al piano interrato, la rampa e il corsello di accesso alle autorimesse, il locale tecnico e il locale immondizia identificati con il mappale 439 sub. 2 (beni comuni non censibili) sono comuni esclusivamente ai subalterni dal n. 8 al 12, dal 19 al 22, dal 27 al 36 nonché al sub. 47 del mappale 439;
- la scala d'accesso al piano interrato, la rampa e il corsello di accesso alle autorimesse, il locale tecnico e il locale immondizia identificati con il mappale 439 sub. 3 (beni comuni non censibili) sono comuni esclusivamente ai subalterni dal 13 al 18, dal 23 al 26 e dal 37 al 46 del mappale 439;
- la scala "A" identificata con il mappale 439 sub. 4 (bene comune non censibile) è comune esclusivamente ai subalterni 19 e 20 del mappale 439;
- la scala "B" identificata con il mappale 439 sub. 5 (bene comune non censibile) è comune esclusivamente ai subalterni 21 e 22 del mappale 439;
- la scala "C" identificata con il mappale 439 sub. 6 (bene comune non censibile) è comune esclusivamente ai subalterni 23 e 24 del mappale 439;
- la scala "D" identificata con il mappale 439 sub. 7 (bene comune non censibile) è comune esclusivamente ai subalterni 25 e 26 del mappale 439.

Si segnala inoltre 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

Nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto ricade nel Piano Integrato di Intervento "lotto funzionale 2" denominato "PL 8" ed è inserito nel vigente PGT del Comune di Pozzo d'Adda e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 08/02/2024, i documenti sono stati acquisiti in data 28/03/2024.

7.1. Pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività edilizia PE n.56/08 prot. n. 7959 in data 14/07/2008,

- Variante n.49/2010 prot. n. 5856 in data 03/06/2010
- Fine lavori relativi ai fabbricati "A" e "B" in data 19/07/2010, come da comunicazione presentata in data 22/07/2010 e abitabilità-agibilità dichiarata con provvedimento prot. n. 7804 in data 05/02/2011 per PE n. 56/08 e n. 49/2010
- Comunicazione Inizio Lavori n. 36/2011 prot. n. 5662 in data 21/05/2011

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme al progetto depositato, come da elenco che segue:

- a) Nei disegni depositati e assentiti è presente un muro interno che divide l'unità in due ambienti distinti, in fatto tale muro non è presente;
- b) Si rileva che le opere di urbanizzazione esterne previste dal PII e dalla convenzione trascritta non sono state completate. La difformità riguarda tutta l'area interessata dal PII, si consiglia di rivolgersi all'amministratore del condominio affinché prenda contatti con gli uffici del Comune

Punto a) L'abuso è sanabile mediante ripristino dello stato autorizzato o presentando una pratica edilizia in sanatoria o "CILA TARDIVA" ex articolo 6bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001.

Costi stimati:

Punto a) per la presentazione di pratica in sanatoria euro 1000 di sanzione ex articolo 6bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 e circa euro 1000 per costi professionali, oltre accessori

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava non conforme alla documentazione catastale depositata in quanto la distribuzione interna è stata modificata.

Dal confronto tra la planimetria depositata e quanto in fatto si rileva la stessa difformità riscontrate in ambito edilizio e evidenziata al punto a.

Regolarizzabile mediante: presentazione di un aggiornamento della documentazione catastale, previo incarico ad un tecnico abilitato e dopo aver sanato gli abusi edilizi.

Costi stimati: per costi professionali circa euro 500 oltre accessori, euro 50 per oneri catastali

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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	46,0	100%	46,0
		46,0		46
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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.

La metodologia MCA (Market Comparison Approach) permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili. Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, del sistema costruttivo, della vetustà, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale, dello stato di fatto e di diritto.

L'indagine è stata condotta sui valori dichiarati nelle compravendite tra gennaio 2021 e novembre 2023 (dato pubblicato dall'Agenzia delle Entrate) e sugli atti di compravendita trascritti nell'ultimo anno, per immobili situati nella frazione di Bettola di Pozzo d'Adda e in particolare nell'area urbana oggetto di PII. In quest'area ad oggi sono stati attuati due interventi edilizi, quello entro cui ricadono i beni oggetto di stima e un altro lotto in via Santa Elisabetta. Gli interventi sono stati realizzati dallo stesso operatore immobiliare e hanno le medesime caratteristiche tipologiche e costruttive. In particolare sono stati acquisiti gli atti di compravendita di due box compravenduti nell'ultimo anno.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE

- o OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- o pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- o atti compravendite di immobili comparabili

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Pozzo d'Adda Milanese

Fascia/Zona: Fraz. Bettola

Box – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 550 / prezzo max. 900 (Euro/mq)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: -0,50%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Box doppio f 4 part 409. A parte di complesso edilizio posto nel medesimo ambito urbano e edificato dal medesimo operatore immobiliare, con le medesime caratteristiche tipologiche e costruttive.	Box singolo f 4 part 409. A parte di complesso edilizio posto nel medesimo ambito urbano e edificato dal medesimo operatore immobiliare, con le medesime caratteristiche tipologiche e costruttive.	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	23.000,00 €	16.500,00 €	
3	Data del contratto	05/04/2023	13/12/2023	02/04/2024
4	Differenziale [in mesi]	-12	-4	
5	Prezzo marginale	9,58 €	6,88 €	
6	Prezzo della caratteristica	-114,96 €	-27,52 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	32,00	16,00	46,00
8	Differenziale	14,00	30,00	
9	Prezzo al m² Superficie	718,75 €	1.031,25 €	

10	Prezzo marginale Superficie	718,75 €	718,75 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	10.062,50 €	21.562,50 €	
Livello di piano				
12	Piano	Interrato	Interrato	Interrato
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	-1	-1	-1
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Distribuzione interna [Rapporto mercantile]				
20	Distribuzione interna	Scadente - spazio di parcheggio per la seconda macchina fruibile spostando un'auto	Normale	Scadente - spazio di parcheggio per la seconda macchina fruibile spostando un'auto
21	Valore numerico	0	1	0
22	Differenziale	0,00	-1,00	
23	Rapporto mercantile	0,369	0,369	
24	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
25	Prezzo marginale	8.487,00 €	6.088,50 €	
26	Prezzo della caratteristica	0,00 €	-6.088,50 €	
Risultati parziali				
27	Prezzo corretto	32.947,54 €	31.946,48 €	
28	Prezzo corretto unitario al m²	1.029,61 €	1.996,66 €	
29	Prezzo corretto medio	32.447,01 €	32.447,01 €	
30	Scarto %	1,54%	-1,54%	
31	Scarto assoluto	500,53 €	-500,53 €	

Divergenza: 3,13%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 32.447,01 €
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 32.447,00 €

9.3. Valutazione LOTTO 004

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore corpo	a
box doppio	C6	46,0	€ 32.447,00	

€ 32.447

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 004	€ 32.447,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.622,35
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative.	-€ 2.550,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 300,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 27.974,65
arrotondato	€ 28.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni Occupato : € 23.000,00

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

Tenuto conto delle rilevazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate – dati OMI, si dichiara la congruità del canone

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Occupazione

- all'accesso l'immobile risultava occupato in virtù di contratto di locazione registrato nel 2017 e intestato alla precedente proprietà. Al momento dell'accesso i locatari manifestavano l'intenzione di rinunciare alla locazione.

Conformità urbanistica, edilizia, catastale

- sono presenti difformità

ALLEGATI LOTTO 4

- 1) Planimetria (scheda catastale)
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Copia contratto
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale

Milano, 08 aprile 2024