

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 293/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Senago (MI) in via Marconi 23/25



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Senago (MI)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 9, particella 272, subalterno 4**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

Contratti di locazione in essere

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

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 38.000,00

LOTTO 001**(Appartamento)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Senago (MI) in via Marconi n. 23/25, appartamento al primo piano della superficie commerciale di **50,00 mq**, composta da un unico spazio in fase di ristrutturazione, con porzioni al rustico. Al fabbricato, ubicato al civico 23/25 di via Marconi, si accede direttamente dalla stessa via mediante vialetto interno comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX, CF: XXXXXXXXXXXX, e **XXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX e deceduta XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugati in XXXXXXXXXXXXXXXX all'atto dell'acquisto.

Si segnala che a seguito della morte della Sig.ra XXXXXXXXXXXX è stato nominato Curatore dell'eredità giacente l'Avv. Simona Viola (giuramento curatore n. cronol. 4510/2018 del 16/10/2018 - RG 11746/2018) **(All.3)**.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Senago (MI) (All. 2)

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 4/6), XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/6) e XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/6).

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 9, particella 272, subalterno 4;

Dati classamento: categoria A/3, classe 4, 3,5 vani, superficie catastale totale 50 mq (totale escluse aree scoperte 50 mq), rendita catastale € 169,91.

Indirizzo: Via Marconi 21, piano 1.

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

La planimetria catastale dell'appartamento depositata in data 20/04/2062 non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale; è inoltre necessario provvedere alla variazione toponomastica con modifica del numero civico del fabbricato, da 21 a 23/25 (cap. 7.3)

1.4. Coerenze

Appartamento (da nord in senso orario): cortile comune e cortile di proprietà di terzi; vano scala; proprietà di terzi; cortile di proprietà terzi.

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 Senago (MI).

Fascia/zona: periferica/SENAGO.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili ed economiche.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Arese, Paderno Dugnano, Limbiate.

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

Traffico: limitato con parcheggi normali.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 3.000 mt dalla stazione ferroviaria di Paderno Dugnano.

Collegamento alla rete autostradale: circa 5 km dalla Autostrada A4 Torino-Trieste e circa 10 Km dalla Tangenziale Ovest Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio, di tre piani fuori terra, affacciato su cortili di proprietà e di proprietà di terzi, libero sui quattro lati, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura (presumibilmente) in cemento armato e in mattoni pieni;
- Copertura inclinata a falde con coppi in laterizio;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore giallo;
- Accesso: portoncino in legno;
- Ascensore: non presente;
- Portineria: non presente;
- Condizioni stabile: mediocri.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento di tipo economico monoesposto con affaccio su cortili interni, posto al primo piano, con scala di collegamento comune, composto da un unico spazio senza tramezzi poiché in fase di ristrutturazione (attualmente il cantiere appare interrotto e abbandonato), con alcune parti di strutture orizzontali senza pavimentazione e di strutture verticali al rustico senza intonaco.

Appartamento:

- esposizione: unica a nord;
- pareti: intonacate e tinteggiate di colore bianco, parzialmente al rustico con mattoni a vista senza intonaco;
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore bianco, parzialmente al rustico con struttura a vista senza intonaco (ex bagno);
- pavimenti: in marmette di graniglia di colore chiaro, parzialmente al rustico senza sottofondo (ex bagno);
- infissi esterni: finestre in legno, con vetro singolo e tinteggiati di colore chiaro, con vetro singolo; avvolgibili in legno tinteggiati di colore chiaro;

- porta d'accesso: in legno, del tipo semplice non blindata;
- porte interne: assenti;
- servizio igienico: assente;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: sottotraccia, non funzionante;
- impianto idrico: sottotraccia, non funzionante;
- impianto termico: sottotraccia, non funzionante;
- impianto gas: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- acqua calda sanitaria: assente;
- altezza dei locali: H= m. 2,95;
- condizioni generali dell'abitazione: mediocri, in fase di ristrutturazione.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene è un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, in un'area con una media densità abitativa, caratterizzata da una edilizia mista di tipo civile ed economica, con condomini pluripiano ma soprattutto case indipendenti bifamiliari e ville/villini di due/tre piani fuori terra, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un abitazione facente parte dell'edificio di cui sopra, avente tre piani fuori terra, realizzato presumibilmente negli anni '50 del secolo scorso.

Il traffico è locale ed i parcheggi sono normali; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada di via Marconi e, mediante vialetto interno comune, si raggiunge il civico 23/25.

2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento non risulta censito al Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER).

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 congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Debora Balzarano in data 26/05/2021, l'immobile è risultato libero.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, il debitore risulta iscritto a XXXXXXXX all'indirizzo

di via XXXXXXXXXXXXXXXX, con la seguente famiglia: XXXXXXXXXXXXXXXX (padre), nato XXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXX (figlia), nata XXXXXXXXXXXXXXXX **(All. 5)**.
Si segnala che dall'estratto per riassunto di atto di matrimonio dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Milano, i sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio fra loro XXXXXXXXXXXXXXXX **(All. 5)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato 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 anche dal certificato notarile del Notaio Giulia Messina Vitraio di Corleone (PA).

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXX, nato XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 4/6 di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX, nata XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6 di proprietà e XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6 di proprietà (dal 05/12/2011 ad oggi), in forza di dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Milano 2 al n. 4518/9990/12 di repertorio e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizi Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 15/04/2013 ai nn. 34607/23794, per morte della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX deceduta XXXXXXXXXXXXXXXX, la cui quota di 3/6 risulta devoluta in parti uguali a favori del marito e delle figlie suindicate. Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

4.2. Precedenti proprietari

XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2, e XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 (dal 07/05/1999 e sino al 05/12/2011), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Ubaldo La Porta di Milano del 11/05/1999 ai nn. 6377 di repertorio e n. 3145 di raccolta, registrato il 18/08/1999 all'Ufficio del Registro di Milano 2 al n. 12688 serie 1V e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizi Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 11/05/1999 ai nn. 44012/30643, da potere di Domenico Masullo.

XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, per la quota di 1/1 (ante ventennio e sino al 07/05/1999), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Carla D'Addetta di Limbiate del 16/04/1993 ai nn. 67698 di repertorio e n. 3145 di raccolta, registrato il 29/04/1993 all'Ufficio del Registro di Desio - Atti Privati al n. 1440 serie 1V e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizi Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 14/05/1993 ai nn. 36738/25668, da potere di Fiorenzo Moraldi.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giulia Messina Vitraio di Corleone (PA) alla data del 01/04/2019 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 nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 07/04/2021 **(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**

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria attiva, iscritta all'Agenda delle Entrate - Milano 2 il 11/05/1999 ai nn. 44016/12271 derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Ubaldo La Porta in data 07/05/1999, repertorio 6338, a favore di Unicredito Italiano S.p.A., con sede in Genova, Codice fiscale 00348170101, contro XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX.

Importo ipoteca € 240.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale con durata vincolo 20 anni.

Ipoteca volontaria attiva, iscritta all'Agenda delle Entrate - Milano 2 il 27/02/2019 ai nn. 24244/4114 derivante da ipoteca volontaria in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Ubaldo La Porta in data 07/05/1999, repertorio 6338, a favore di Unicredit Italiano S.p.A., con sede in Genova, Codice fiscale 00348170101, contro XXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX.

Importo ipoteca € 123.949,66 di cui € 61.974,83 di capitale.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 29/01/2019, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio 960/2019, trascritto il 07/03/2019 all'Agenda delle Entrate, Servizi Pubblicità Immobiliare di Milano 2, ai nn. 28492/18750 derivante da atto esecutivo o cautelare, contro XXXXXXXXX e XXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM), Codice fiscale 00348170101.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 - CONDOMINIO

Per l'immobile non risulta costituito il Condominio, dunque non vi sono spese amministrative, né millesimi di pertinenza e riscaldamento.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: nessuna.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna.

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

Non è presente Condominio.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alla costruzione avvenuta in data anteriore al 1967, come peraltro dichiarato nell'atto di compravendita e come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Senago (MI), nonché come dalla planimetria depositata in Catasto Fabbricati dello stesso Comune.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato nel vigente PGT del Comune di Senago, approvato con delibera del C.C. n. 28 del 11/06/2014, nel Tessuto urbano consolidato (TUC), in "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di bassa densità", come individuato alla Tav. PR01_C del Piano delle Regole, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

In particolare, come previsto nella relazione del PdR all'Art. 26.5 (Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di bassa densità), per il fabbricato sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, ampliamento, risanamento e ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione.

Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

- If: 0,6 mc/mq;
- H: 7 metri (2 piani f.t. + sottotetto per un max di 10 metri al colmo);
- Rc: 30%;
- 30% max di Slp per destinazioni compatibili

Ulteriori modalità di intervento:

- Le aree libere devono essere alberate con n°1 albero ogni 100 mq di aree libere;
- Gli interventi edilizi devono rispettare le alberature esistenti di altezza superiore ai m. 6,00; è vietato il taglio degli alberi, eccezion fatta per essenze malate o compromesse.

Il Comune può concedere deroghe, subordinando l'autorizzazione all'abbattimento ad un'impegnativa di sostituzione delle essenze eliminate in un rapporto minimo di 2 a 1 (**All. 6**).

L'immobile ricade in è assoggettato ai seguenti vincoli:

- Classe di sensibilità paesaggistica (art. 64 NTA): Classe 1 - Molto bassa.
- Zona di rispetto dei pozzi idrici - 200m (tav. DP_2).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

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

- Concessione Edilizia n. 151/81 del 28/10/1981.

La pratica edilizia è stata presentata dal Sig. Giorgio Moraldi in data 22/09/1981 e le opere oggetto di intervento hanno riguardato "modifiche interne - opere di demolizione e ri-

costruzione di tavolati interni per la trasformazione di due appartamenti in uno". Per il fabbricato risulta presente abitabilità n. 280 del 05/10/1954.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso Comune di Senago, per una diversa distribuzione degli spazi interni. La difformità consiste nella presenza nello stato di fatto di n. 2 appartamenti separati, di cui uno oggetto della presente procedura esecutiva, rispetto all'unico appartamento rappresentato graficamente nella planimetria dell'autorizzazione edilizia; inoltre attualmente l'appartamento non presenta alcuna suddivisione interna, stante l'assenza di tutti i tramezzi, poiché è di fatto presente un cantiere in stato di (probabile) abbandono.

Tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne, con frazionamento, nel rispetto delle norme edilizie e urbanistiche, del Regolamento d'Igiene e del Regolamento Edilizio comunale, da depositare presso il Comune di Senago.

Costi stimati: € 2.000,00, escluse eventuali sanzioni amministrative e oneri/monetizzazioni.

Tutto ciò detto, per tali difformità non si dichiara la conformità edilizia.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale depositata in data 20/04/1962, peraltro anch'essa non corrispondente alla planimetria dell'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Senago (MI). Alla luce dello stato del bene si segnala l'opportunità di provvedere in ogni caso all'aggiornamento catastale a seguito della presentazione di una nuova pratica edilizia e a fine lavori con il completamento di tutte le opere. È inoltre necessario provvedere alla variazione toponomastica con modifica del numero civico del fabbricato di via Marconi, da 21 a 23/25.

Ciò detto, non si dichiara la conformità catastale, fermo restando la necessità di depositare, a seguito della regolarizzazione edilizia succitata, un nuovo aggiornamento catastale DOCF. È possibile, in alternativa, ripristinare eventualmente i luoghi, come da planimetria catastale esistente depositata in data 20/04/1962, tuttavia sempre successivamente alla regolarizzazione edilizia.

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.	50,0	100%	50,0
		50,0		50,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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) - 2° semestre 2020

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: SENAGO (MI)

Fascia/Zona: periferia/PERIFERIA

Codice zona: D1

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.050,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.200,00

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1/2020 - 1° Semestre 2020 - TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2020

Provincia - Settore: NORD

Sub-zona: Periferia

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 850,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.050,00

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 2021 - Annunci immobiliari

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 30/07/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/88242117/> (ParametroCasa)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci

Superfici principali e secondarie: 58 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 65.000,00 pari a €/mq 1.120,69

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 269.100,00 pari a €/mq 1.008,62

Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 20/07/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/84284058/> (Fondocasa)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Marco Greppi

Superfici principali e secondarie: 55 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 55.000,00 pari a € 1.000,00

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 49.500,00 pari a €/mq 900,00

Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 23/07/2020

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/89517745/> (Edilcase)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Michelangelo Buonarroti

Superfici principali e secondarie: 55 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 60.000,00 pari a €/mq 1.090,90

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 54.000,00 pari a €/mq 981,81

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 850,00**.

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

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	50,0	€ 850,00	€ 42.500,00
				€ 42.500,00

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	€ 42.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.125,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e /o urbanistica a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 600,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 37.775,00
arrotondato	€ 38.000,00

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

L'immobile si presenta in pessime condizioni manutentive, in particolare per ciò che riguarda l'interno dell'unità, poiché in fase di ristrutturazione con alcuni elementi al rustico e la presenza di un cantiere di fatto interrotto.

Si segnala la necessità di provvedere alla regolarizzazione edilizia mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria presso il Comune di Senago (MI), con successivo aggiornamento catastale, oppure in alternativa, solo per la conformità catastale, il ripristino dei luoghi, mediante la realizzazione di opportuni tramezzi per riportare lo stato di fatto a quanto presente nell'ultima planimetria depositata in catasto, tuttavia sempre a seguito di regolarizzazione edilizia.

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. 8)**.

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 osservanza.

Milano, lì 06/08/2021

I'Esperto Nominato
Arch. Fabio Ugo Ramella

ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 - Titolo di provenienza;

Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 5 - Certificati contestuali di residenza e di famiglia, estratto di matrimonio;

Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Senago (MI);

Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.