

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1191/2015

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Milano (MI) - Via Domenico Trentacoste n. 32



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in: Milano (MI) - Via Domenico Trentacoste, 32

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 360, particella 12, subalterno 2**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Contratti di locazione in essere

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

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 001 (da libero): € 115.000,00

LOTTO 001**(Appartamento al piano terra rialzato e solaio di pertinenza al settimo piano sottotetto)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano in via Domenico Trentacoste n. 32, appartamento della superficie commerciale di **50,00 mq** composto al piano terra rialzato da un ingresso e corridoio, un soggiorno, una cucina, un bagno e una camera; l'unità possiede un solaio di pertinenza al settimo piano sottotetto. All'appartamento si accede direttamente dalla strada, in via Domenico Trentacoste al numero civico 32, dopo aver percorso il vialetto comune condominiale e l'androne comune alla scala F del fabbricato A.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXXXX.

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

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 360, particella 12, subalterno 2.

Dati classamento: categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 50 mq, rendita catastale € 382,18.

Indirizzo: Via Domenico Trentacoste n. 32, piano T-7.

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

La planimetria catastale, depositata in data 26/06/1962, 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): proprietà di terzi, ascensore e pianerottolo comune; proprietà di terzi su due lati; giardino comune.

Solaio (da nord in senso orario): proprietà di terzi; cortile comune; proprietà di terzi; corridoio 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/LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Segrate, Cologno Monzese, San Donato Milanese.

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

Traffico: intenso con parcheggi insufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 50 mt e a circa 1,5 km dalla fermata MM2 Lambrate della metropolitana e dalla stazione ferroviaria Lambrate FS.

Collegamento alla rete autostradale: circa 5,0 km dalla Autostrada A1 Milano-Napoli e circa 500 m dalla Tangenziale Est Milano A51.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene fa parte di fabbricato (denominato lotto A) all'interno di un complesso Immobiliare costituito da due edifici di civile abitazione di sette piani fuori terra ciascuno, oltre piano interrato e sottotetto, affacciato su strada e su cortile condominiale con giardino comune, avente morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato residenziale pluripiano, libero sui quattro lati, e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a tetto piano con falde inclinate;
- Facciata in klinker colore avana, pietra grigia e intonaco Terranova color caffè;
- Accesso: portone in alluminio e vetro;
- Ascensore: presente;
- Portineria: presente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento ubicato al piano terra rialzato del fabbricato A, raggiungibile dal cortile comune dopo aver attraversato l'androne comune condominiale alla scala F, composto da un ingresso e corridoio, un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera oltre a un solaio di pertinenza ubicato al settimo piano sottotetto.

Appartamento (piano terra rialzato):

- esposizione: unica ovest;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore bianco e in piastrelle ceramica di tonalità chiara nel bagno e nella zona cottura (sino a circa H=160cm);
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in marmette di graniglia di colore scuro nell'ingresso e corridoio, nel soggiorno e in cucina, in marmette di graniglia di colore chiaro in bagno;
- serramenti esterni: in legno tinteggiato di colore chiaro, con vetri singoli; avvolgibili in pvc di colore chiaro;
- porta accesso: in legno del tipo blindato;

- porte interne: in legno e vetro, tinteggiate di colore chiaro, del tipo a battente e a soffietto;
- servizio igienico: attrezzato, con tazza, lavabo, doccia e lavatrice;
- 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: centralizzato, con pannelli radianti a pavimento;
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto ascensore: presente;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con scaldacqua a gas;
- altezza dei locali: circa H=3,15m;
- condizioni generali dell'appartamento: normali.

Solaio (settimo piano sottotetto):

- esposizione: nessuna;
- pareti: in intonaco al rustico;
- pavimenti: in battuto di cemento di colore grigio;
- porte ingresso: in legno, del tipo a battente;
- altezza dei locali: circa H=2,30m media;
- condizioni generali delle cantine: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un complesso residenziale ubicato in zona periferica della città, nel quartiere Lambrate, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una alta densità abitativa, con edifici pluripiano, con una buona dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di sette piani fuori terra, oltre piano interrato e solaio sottotetto con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato residenziale libero sui quattro lati, con area cortilizia comune, realizzato negli anni '60 del secolo scorso.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono insufficienti; l'accesso al fabbricato A avviene dalla strada, in via Domenico Trentacoste al numero civico 32.

2.5. Certificazioni energetiche

È presente la Certificazione APE N. 1514602744814 registrata in data 11/09/2014 registrata al CEER di Regione Lombardia e avente scadenza il 11/09/2024 (**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 21/04/2023 con il Custode Giudiziario Avv. Alessandro Capuano, è stato possibile rilevare che il bene è occupato dall'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX, e suoi familiari, che ha consentito l'accesso al bene, come da verbale del Custode Giudiziario redatto in pari data.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, l'esecutata, di stato libero, risulta iscritta in Via Domenico Trentacoste n. 32, con la seguente famiglia anagrafica: XXXXXXXXXXXXXXXX (minorenne) e XXXXXXXXXXXXXXXX (minorenne) **(All. 5)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non è presente alcun contratto di locazione ad uso residenziale attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate avente l'esecutato come dante causa **(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 Roberto Santarpia di Orzinuovi (BS).

4.1. Attuali proprietari

- **XXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXX (dal 10/03/2008 ad oggi), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 10/03/2008 a firma del Notaio Alberto Villa di Milano ai nn. XXXXXXXXX di repertorio, registrato il 01/04/2008 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 8974 serie 1T, trascritto il 02/04/2008 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 20334/11855.

4.2. Precedenti proprietari

- **Pietro Nardella**, nato a Sannicandro Garganico (FG) il 15/04/1969, CF NRDPTR69D15I054C (dal 22/06/2000 al 10/03/2008), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 22/06/2000 a firma del Notaio Alfredo Noli di Gallarate (VA) ai nn. 5950/755 di repertorio, registrato il 07/07/2000 all'Agenzia delle Entrate - Gallarate (VA) ai nn. 1937 serie 1V, trascritto il 07/07/2000 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 36039/23952.
- **Carlo Santoni**, nato a Milano il 01/05/1947, CF SNTCRL47E01F205E (ante ventennio sino al 22/06/2000), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di successione, per morte della madre **Norina Venturini**, nata a Chiusi (SI) il 02/01/1924 e deceduta il 20/10/1990, giusta denuncia n. 1650 vol. 91, registrata il 08/05/2000 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1, trascritta il 15/05/2000 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 25002/16705 e in forza di atto di successione, per morte del padre **Azeglio Santoni**, nato a Chiusi (SI) il 08/05/1915 e deceduto il 18/01/1992, giusta denuncia n. 6112 vol. 92, registrata il 08/05/2000 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1, trascritta il 15/05/2000 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 25004/16707.

Si segnala che a favore del predetto erede Carlo Santoni risultano trascritte in data 07/07/2000 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 le accettazioni tacite di eredità del 22/06/2000, entrambe a firma del Notaio Alfredo Noli di Gallarate (VA), ai nn. 5950 di repertorio, ai nn. 36037/23950 (contro la madre Norina Venturini) e ai nn. 36038/23951 (contro il padre Azeglio Santoni).

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Roberto Santarpia di Orzinuovi (BS) alla data del 14/09/2016 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 1, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 15/04/2023 (**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'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 02/04/2008 ai nn. 20335/4197, stipulata a rogito del Notaio Alberto Villa di Milano in data 10/03/2008, repertorio 74607/19026, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Unicredit Banca di Roma S.p.A., con sede in Roma (RM) in Viale Umberto Tupini n. 180, codice fiscale 06978161005, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 213.600,00 di cui € 106.800,00 di capitale; durata: 30 anni.

Si segnala l'annotazione presentata il 31/12/2021 presso il Servizio P.I. di Milano 1 ai nn. 105315/12973 derivante da cessione dell'ipoteca.

- **Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 15/12/2017 ai nn. 89231/15655, emessa dal Tribunale di Milano in data 04/02/2015, repertorio 3426, derivante da decreto ingiuntivo, a favore di Condominio Trentacoste 32, con sede in Milano, codice fiscale 80215000151, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 20.000,00 di cui € 5.743,86 di capitale.

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 28/04/2015, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio n. 4639, trascritto il 04/06/2015 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 29564/20947, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Condominio Trentacoste 32, con sede in Milano, codice fiscale 80215000151, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- **Pignoramento** del 30/06/2016, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio n. 32582, trascritto il 27/07/2016 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 52254/35538, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Unicredit S.p.A., con sede in Roma (RM), codice fiscale 00348170101, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Anna Di Renzo con sede in Milano, Via Tolmezzo n. 12/3, che ha fornito le informazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 4,65/1.000,00

6.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.750,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 3.500,00.

Spese condominiali non pagate pregresse: non indicate.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: circa € 715,00 di cui € 617,08 per Superbonus 110% - con n. 3 rate emesse per i mesi di maggio, settembre e ottobre 2023 - e € 97,58 per impianto di videosorveglianza - con rate da emettere.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo e non indicate, 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 immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni del fabbricato.

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 riconducono alle costruzioni avvenute rispettivamente negli anni '60 del secolo scorso, come da licenze di agibilità depositate presso il Comune di Milano (MI) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato da vigente PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano, 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:

L'immobile ricade in Ambito territoriale TUC, Tessuto urbano consolidato - TRF, Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.2.a).

Indicazioni morfologiche: ARU, Ambiti di Rinnovo Urbano, Tessuti di rinnovamento urbani (Art. 23).

Fattibilità geologica: Classe III, Fattibilità con consistenti limitazioni (Art. 45).

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: 2 - Sensibilità paesaggistica bassa (Rall.01).

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 Licenza Edilizia n. 1610 del 12/05/1961 e successive

Le pratica edilizia e successive varianti è stata presentata dalla società Immobiliare Quartieri Lambrate S.p.A. in data 20/03/1961 e rilasciata in data 12/05/1961 con il n. 60755/1949 di protocollo e successivamente in data 27/04/1962 con il n. 162467/30765 di protocollo; agibilità (licenza di occupazione) del 05/07/1971 con il n. 166 di protocollo (atti 161640/17378). Le opere hanno riguardato "nuova costruzione ad uso civile abitazione con autorimesse private e centrale termica".

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Milano.

Ciò detto, si rileva che rispetto a tale autorizzazione è necessario ripristinare la porta di separazione tra il soggiorno e il corridoio, oggi assente.

Costi stimati ripristini: € 500,00.

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento ed il solaio risultavano conformi rispetto alla planimetria depositata in Catasto in data 26/06/1962.

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	49,0	100%	49,0
solaio	mq.	4,0	25%	1,0
		53,0		50,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

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 2022**

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Periferica/LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON

Codice zona: D13

Microzona: 35

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.850,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.500,00

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 2.550,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 3.000,00

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

Periodo: 2° semestre 2022

Città - Settore EST

Zona: 38 - Lambrate

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.750,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.200,00

Tipologia: Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 2.500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 3.100,00

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 2023 - Annunci immobiliari**

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 11/05/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103085004/> (Grimaldi)

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Cima

Superfici principali e secondarie: 70 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 184.000,00 pari a €/mq 2.628,57

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 165.600,00 pari a €/mq 2.365,71

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 08/05/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102422880/> (Tecnorete)

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Arcangelo Corelli

Superfici principali e secondarie: 77 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 195.000,00 pari a €/mq 2.532,46

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 175.500,00 pari a €/mq 2.279,22

- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 21/04/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102667552/> (Tecnocasa)

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Bernardo Pitteri

Superfici principali e secondarie: 70 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 195.000,00 pari a €/mq 2.785,71

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 175.500,00 pari a €/mq 2.507,14

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 2.500,00**.

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

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	50,0	€ 2.500,00	€ 125.000,00
				€ 125.000,00

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	€ 125.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.250,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 3.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 114.750,00
arrotondato	€ 115.000,00

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 il ripristino dei luoghi ove necessario.

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 e ai creditori intervenuti 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 di residenza e di famiglia;
- 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 - Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato 10 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 11/05/2023

I'Esperto Nominato
Arch. Fabio Ugo Ramella