

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 793-2022 riunita alla Procedura 827-2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 24

unità immobiliare in Comune di Settala (MI):

-via Beato Manfredo SNC



INDICE SINTETICO

LOTTO 24

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Settala (MI) via Beato Manfredi snc

Categoria: C6 [Box ad uso autorimessa privata]

Dati Catastali: foglio 11 particella 105 subalterno 707

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo espletato in data 11 marzo 2024 alla presenza del Custode nominato si sono effettuati i necessari rilievi e la documentazione fotografica. L'unità ha, all'interno, materiali depositati di vario genere.

Contratti di locazione in essere

NO

L'Agenzia delle Entrate DIREZIONE PROVINCIALE di MILANO 2 in relazione alla richiesta dello scrivente ha comunicato che: "Oggetto: RGE 793-2022 riunita alla Procedura RGE 827-2022 - TRIBUNALE DI MILANO PROCEDURA ESECUTIVA contro in relazione alla richiesta in oggetto segnaliamo che da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano attivi contratti di locazione o comodato intestati al soggetto indicato in qualità di dante causa ed inerenti gli immobili segnalati"

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 7.000,00**

da occupato: **NON SI RILEVA IL CASO**

LOTTO 24

(BOX AD USO AUTORIMESSA PRIVATA)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

CORPO: A

In Comune di Settala (MI) via Beato Manfredo snc: box ad uso autorimessa privata **al piano terra.**

Si specifica che tale box fa parte del complesso ad angolo tra via Trento N. 25 e via Beato Manfredo attualmente senza numero civico.

Si precisa che attualmente tale box forma attualmente un unico vano con il box con il subalterno 706 (di cui al LOTTO 23)

(Allegato N. 1: Cartografia)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di proprietà di:

Eventuali comproprietari:

NO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Settala (MI) come segue:

Intestati:

dati identificativi: **fg. 11 particella 105 sub. 707**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 15 mq; Rendita € 30,88

Indirizzo: via TRENTO N. 25 Piano T

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

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione

ne in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Variazioni Catastali nel ventennio:

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/09/2007 Pratica n. MI0755939 in atti dal 07/09/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 62020.1/2007)

-VARIAZIONE DEL 07/09/2006 Pratica n. MI0522481 in atti dal 07/09/2006 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 56980.1/2006)

NOTA:

1.4. Coerenze da Nord in senso orario ed in linea di contorno:

Come risultante nell'elaborato planimetrico Protocollo MI0578306 de 16/07/2012

del box: box al sub. 706, area urbana al sub. 704 da cui si accede, unità di terzi al sub. 708, area al sub. 14 a chiusura. Tutti detti subalterni del mappale 105 del foglio 11.

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 Settala (MI) nel fabbricato ad angolo tra via Trento N. 25 e via Beato Manfredi snc

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: Box

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: La zona dove è ubicata l'unità staggita risulta semicentrale rispetto al centro del Comune dove è ubicato il Municipio distante solo circa 450 metri dal

fabbricato e dove sono presenti tutti i servizi utili per la vita della Comunità. La zona fruisce della filiale della BCC di Milano di piazza Vittorio Veneto, di un sufficiente numero di esercizi commerciali di diversa tipologia merceologica, della farmacia privata di via Trento 27 dell'Ufficio Postale di via Roma in adiacenza al fabbricato, Sono presenti in zona e comunque facilmente accessibili a mezzo della buona viabilità interna la scuola dell'infanzia di via Genova distante circa 1,5 km dal fabbricato, la scuola primaria di via Trento n. 15 e la scuola secondaria di 1° grado di via Verdi 8/B. Il Comune non fruisce di supermercati di grandi catene commerciali ma è possibile raggiungere l'Esselunga a Pantigliate distante dalla zona circa 4,5. E' presente in zona un piccolo supermercato della catena commerciale SIGMA. Sono presenti in zona una tipologia edilizia di fabbricati di tipo economico realizzati a partire dagli anni '70 del secolo scorso. La zona è ben servita dalla viabilità interna ordinaria del Comune ed è provvista dei servizi di urbanizzazione primari e secondari. La zona presenta una buona disponibilità di spazi a parcheggio pubblico destinato ai residenti.

Principali collegamenti pubblici: fermata della linea di trasporto locale Z411 della Società Autoguidovie ad alcune decine di metri

Collegamento alla rete autostradale: a circa 12 dal raccordo di San Donato Milanese dell'Autostrada del Sole

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità fa parte di un corpo esterno alla villa posto ad angolo tra la via Trento n. 25 e via Beato Manfredo e ha accesso dal cancello carraio da via Beato Manfredo snc. Superato il cancello di passo carraio si giunge al box tramite l'area al subalterno 704 di proprietà pro quota di 400/1000 e alla – debitrice eseguita - pro quota di 600/1000

- condizioni generali del corpo box: in mediocri condizioni manutentive e di conservazione

(Allegato N. 7: Documentazione fotografica)

2.3. Caratteristiche descrittive interne:

In Comune di Settala (MI) via Beato Manfredo SNC: box ad uso autorimessa privata **al piano terra.**

Si precisa che attualmente tale box forma attualmente un unico vano con il box con il subalterno 706

Si specifica che tale box fa parte del complesso in angolo tra via Trento N. 25 angolo via Beato Manfredo attualmente senza numero civico.

Corpo A:

Box:

- pareti: intonacate;
- pavimento: in piastrelline di ceramica;
- porta d'accesso: porta basculante di metallo.

- condizioni generali del box: in mediocri condizioni manutentive e di conservazione

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità fa parte di un complesso immobiliare composto da un corpo principale a villa singola la posto e da un corpo box in corpo esterno ubicato in posizione semicentrale del nucleo urbano del Comune di Settala che è un Comune posto in posizione est del capoluogo lombardo lungo la direttrice per Crema e Cremona. Tale Comune è raggiungibile da Milano dallo svincolo di San Donato Milanese imboccando la Strada Provinciale Paullese (SPexSS415) e proseguendo per via Della Liberazione in territorio di Peschiera Borromeo e continuando in direzione est si incrocia la Strada Provinciale della Cerca che giunge a Settala dopo aver attraversato da sud, la frazione Caleppio di Settala a circa 12 km dal raccordo dell'Autostrada del Sole di San Donato Milanese. Il Comune ha una popolazione di 7.500 residenti e dista in linea d'aria circa 16 km dal capoluogo Lombardo, circa 17 km da Monza e circa 18 km da Lodi. Confina inoltre con il Comune di Pantigliate (da cui dista circa 4,0 km), con il Comune di Liscate (da cui dista 3,6 km), con il Comune di Rodano (da cui dista circa 4,9 km), con il Comune di Paullo (da cui dista 4 km), con il Comune di Vignate (da cui dista circa 4,5 km), con il Comune di Comazzo (da cui dista 4,5 km) con il Comune di Mediglia (da cui dista circa 7,4 km). Il Comune di Settala è servito dalla linea Z411 della Società Autoguidovie che partendo da Milano S. Donato (M2) attraversa i Comuni di Peschiera, Mediglia e Pantigliate e serve il Comune di Settala e continua la sua corsa in Comune di Liscate e termina il suo percorso a Melzo (FS). Il Comune di Settala non fruisce di una propria stazione ferroviaria. La zona dove è ubicata l'unità staggita risulta semicentrale rispetto al centro del Comune dove è ubicato il Municipio distante solo circa 450 metri dal fabbricato e dove sono presenti tutti i servizi utili per la vita della Comunità. La zona fruisce della filiale della BCC di Milano di piazza Vittorio Veneto, di un sufficiente numero di esercizi commerciali di diversa tipologia merceologica, della farmacia privata di via Trento 27 dell'Ufficio Postale di via Roma in adiacenza al fabbricato, Sono presenti in zona e comunque facilmente accessibili a mezzo della buona viabilità interna la scuola dell'infanzia di via Genova distante circa 1,5 km dal fabbricato, la scuola primaria di via Trento n. 15 e la scuola secondaria di 1° grado di via Verdi 8/B. Il Comune non fruisce di supermercati di grandi catene commerciali ma è possibile raggiungere l'Esselunga a Pantigliate distante dalla zona circa 4,5. E' presente in zona un piccolo supermercato della catena commerciale SIGMA. Sono presenti in zona una tipologia edilizia di fabbricati di tipo economico realizzati a partire dagli anni '70 del secolo scorso. La zona è ben servita dalla viabilità interna ordinaria del Comune ed è provvista dei servizi di urbanizzazione primari e secondari. La zona presenta una buona disponibilità di spazi a parcheggio pubblico destinato ai residenti. A poche decine di metri dal fabbricato è posta la fermata della linea di trasporto di superficie della Società Autoguidovie sopra citata; scarse in zona la presenza di luoghi di ristoro e di strutture ricettive. L'unità ad uso box fa parte di un corpo box di un piano fuori terra avente accesso da via Beato Manfredo attualmente snc e si giunge al box attraverso l'area urbana al sub. 704. Il box presenta **una superficie lorda allo stato attuale di 15 mq circa.**

2.5. Certificazioni energetiche:

NON NECESSITA.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

NON NECESSITA.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

NON NECESSITA

2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Dagli atti di provenienza e dal fascicolo del fabbricato non si sono rilevati elementi che possano riconnettersi ad una realizzazione **in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020**".

3 STATO OCCUPATIVO

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo espletato in data 11 marzo 2024 alla presenza del Custode nominato si sono effettuati i necessari rilievi e la documentazione fotografica. L'unità ha, all'interno, materiali depositati di vario genere.

Contratti di locazione in essere

NO

L'Agenzia delle Entrate DIREZIONE PROVINCIALE di MILANO 2 in relazione alla richiesta dello scrivente ha comunicato che: "Oggetto: RGE 793-2022 riunita alla Procedura RGE 827-2022 - TRIBUNALE DI MILANO PROCEDURA ESECUTIVA contro in relazione alla richiesta in oggetto segnaliamo che da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano attivi contratti di locazione o comodato intestati al soggetto indicato: in qualità di dante causa ed inerenti gli immobili segnalati"

(Allegato N. 3: Dichiarazione dell'Agenzia Delle Entrate su eventuali contratti locativi)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietaria

- atto Notaio Dott. Peregalli Guido, – Milano stipulato in data 06/12/2006 rep. nn.25573/4881 trascritto a Milano 2 in data 06/12/2006 ai nn.201324/105473.

I beni immobili oggetto del suddetto atto sono identificati al NEU di Settala al fg. 11 mappale 105 sub. 707 (LOTTO 24) oltre ai beni identificati al fg. 11 mappale 105 sub. 706-710-712 (LOTTI 23-25-26) tutti oggetto del pignoramento

Si rileva dall'atto di provenienza che *"alle unità sopradescritte (N.d.R. i subalterni 712-710-706 e 707) spetta il diritto ad una proporzionale quota di comproprietà indivisa di*

600/1000 nelle parti ed enti comuni dell'intera casa, dato atto che sono da considerarsi parti comuni l'area su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri portanti e il tetto di copertura, nonché la porzione di cortile distinta in Catasto Fabbricati al fg. 11 mappale 105 sub. 704 – area urbana di 63 mq, senza redditi"

(Allegato N. 4: Titolo di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

DENUNCIA di SUCCESSIONE presentata all'UFFICIO DEL REGISTRO di GORGONZOLA in data 27/11/2006 per morte di deceduto in data 11/04/2006 ai nn. di repertorio 51661/2006/6 **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2** trascritta a MILANO 2^ ai nn.117610/69358 in data 01/09/200

I beni immobili oggetto del suddetto atto sono identificati al NEU di Settala al fg. 11 mappale 105 sub. 707 (LOTTO 24) oltre ai beni identificati al fg. 11 mappale 105 sub. 706-710-712 (LOTTI 23-25-26) tutti oggetto del pignoramento

E' stata trascritta in data 29/07/2008 ai nn.201321/101238 l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con atto notaio dott. Peregalli Guido – sede Milano repertoriato ai nn.25572/4880

I beni immobili oggetto del suddetto atto sono identificati al NEU di Settala al fg. 11 mappale 105 sub. 707 (LOTTO 24) oltre ai beni identificati al fg. 11 mappale 105 sub. 706-710-712 (LOTTI 23-25-26) tutti oggetto del pignoramento

ANTE VENTENNIO comproprietario della restante quota di ½ per titoli ultraventennali.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Tiecco Niccolò – notaio in Perugia alla data del 13/10/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 2^ e al Catasto, di via Manin 27 - Milano per nominativo e per immobile alle date del 22/01/2024 e del 03/02/2024 si evince:

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

4. Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**
 - **Ipoteca volontaria** iscritta 27/09/2012 ai nn.95633/16241
 - **Ipoteca volontaria** iscritta 20/03/2015 ai nn.25057/3935
 - **Pignoramenti**

-Pignoramento – trascritto il 08/09/2022 ai nn.126767/85643

Altre trascrizioni

NO.

(Allegato N. 5: Ispezioni ipotecarie)

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'IMMOBILE NON è costituito in CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

6.2. Particolari vincoli e/o servitù e/o dotazioni condominiali

No

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI, in quanto per giungere all'interno del box non sono presenti barriere architettoniche che ne impediscano l'utilizzo.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il Comune di Settala è dotato di una Variante del PGT deliberata in data 11/02/2014 N. 3. L'area ricade in "tessuto urbano a bassa e media densità (villini-case a schiera-case a blocco di modesta altezza) – Art. 29".

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Pratiche edilizie:

Il corpo di fabbrica ad uso box sito in **Comune di Settala** è stato realizzato in forza della seguente pratica edilizia N. 31/67 e relativo rilascio del Certificato di Abitabilità in data 17 dicembre 1968 dati desunti dall'atto di provenienza.

Tali estremi sono stati desunti dall'atto di provenienza e tale pratica non è reperibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

Il corpo di fabbrica è stato oggetto di intervento edilizio con Pratica Edilizia:

- **D.I.A. presentata in data 17/08/2010 con Protocollo 11881 P.E. 53/10 presentata per "manutenzione straordinaria con recupero del sottotetto in edificio residenziale via Trento N. 25"**

In data 16/09/2010 sono stati quietanzati € 5.137,02 per "costo di costruzione per progetto di manutenzione straordinaria con recupero di sottotetto in edificio adibito a residenza via Trento.

In data 16/09/2010 sono stati quietanzati € 12.076,69 per "oneri di urbanizzazione primari e secondari" per progetto di manutenzione straordinaria con recupero di sottotetto in edificio adibito a residenza via Trento

In data 22/10/2013 con Protocollo N. 13396 la, relativamente alla DIA sopra indicata, effettuava una **richiesta di Proroga** essendo i lavori iniziati in data 27/10/2010. rilasciato dal Comune di Settala in data 17/07/1968 al N. 1168/68 di protocollo.

Non è stata reperita alcuna Dichiarazione di Fine Lavori e Certificato di Collaudo nel fascicolo di tale DIA.

CONFRONTO TRA STATO DI PROGETTO E STATO ATTUALE

Il progetto presentato con tale DIA sopra indicata prevedeva, mediante un intervento di manutenzione straordinaria del piano primo ed il recupero del sottotetto di via Trento n. 25 anche il frazionamento edilizio del corpo box staccato esistente composto da un ampio vano in due box, tra cui il presente subalterno 707, con la realizzazione di un tavolato divisorio con il box al subalterno 706 di cui al LOTTO 001. Nei disegni di progetto di progetto inoltre il box in oggetto sarebbe stato dotato di una saracinesca propria a lavori conclusi.

L'accesso da via Beato Manfredino avviene da un cancello di passo carraio, attualmente esistente, senza numero civico. L'accesso ai box avviene attraverso l'area urbana identificata con il subalterno 704 del mappale 105.

Tale suddivisione interna in due unità immobiliari non è stata realizzata.

7.2. Conformità edilizia

Per quanto sopra indicato non si può attestare la conformità ad un progetto depositato.

Dato che i lavori della DIA e che comprendeva la suddivisione con un tavolato dell'ampio vano tuttora esistente e che avrebbe delimitato l'unità in oggetto **non sono stati effettuati** e agli atti non è presente alcuna comunicazione di fine lavori sarà necessario presentare, per completare la realizzazione, da parte di un tecnico asseverante, la comunicazione di fine lavori dell'eseguito e si dovrà necessariamente presentare una nuova pratica edilizia e, pertanto, la realizzazione delle opere non ultimate nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per la parte ancora da eseguire.

Il costo della Pratica edilizia può computarsi in € 1.500 da suddividere tra i due aggiudicatari eventuali dei due lotti la cui quota, per l'unità in oggetto, è di **€ 750,00**

Il costo di tale divisorio indicativamente può computarsi in € 1.000 da suddividere per il 50% con l'unità al subalterno 707, Pertanto all'aggiudicatario comporta un costo stimato

dell'unità di € 500,00

Costo totale complessivo stimato di cui ai punti precedenti: € 1.250,00

La demolizione della parete di sinistra e la realizzazione di una nuova parete perimetrale con l'unità adiacente al subalterno 708 che comporta un ampliamento di tale unità come previsto dai disegni di progetto può essere stimato in €ⁱ 1.200 comprensivo di trasporto del materiale alla PP.DD.

Costo totale complessivo stimato: € 1.200,00

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità

A **lavori ultimati** e dopo avere presentata la Comunicazione di Fine Lavori dovrà essere richiesta l'Agibilità corredandola di tutti i documenti necessari dal tecnico professionista. Non essendo in possesso della pratica originaria non si è a conoscenza se per tale corpo box sia stata rilasciata

Costo stimato di massima; € 500,00

7.3. Conformità catastale.

L'unità è individuata in un unico elaborato planimetrico catastale (quadro dimostrativo) dove si deve rappresentare l'insieme di tutte le unità e in particolare specie l'unità.

Per quanto riguarda la planimetria catastale vera e propria dovrà a mio avviso presentare una nuova planimetria catastale in aggiornamento a quella agli Atti del Catasto con l'introduzione in planimetria catastale del tavolato divisorio (attualmente è indicata una linea di demarcazione che separa l'unità al subalterno 706 dalla restante subalterno 707) ed inoltre dovrà rappresentare la nuova disposizione planimetrica così come prevista dalla DIA e il relativo ampliamento.

Costo stimato di massima: € 500,00

Costi complessivi di massima di cui ai punti 7.2 e 7.3: € 3.250,00

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:

BOX AD USO AUTORIMESSA PRIVATA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	15,0	100%	15,0
		15,0 mq. lordi		15,0 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE – **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Settala (MI)

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: box

Stato Conservativo: normale

Valore mercato: prezzo min. 550 / prezzo max. 850 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo: prezzo min 2,5/ prezzo max. 3,9 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare – MILANO

Periodo: dati 2023

Comune: Settala (MI)

Destinazione: Box

Zona: Rurale/Non urbanizzata (non sono stati inseriti i dati corretti)

Tipologia Prevalente. Non presente

valore mercato: prezzo min. 553 / prezzo medio 721 / prezzo max. 889 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 24

BOX AD USO AUTORIMESSA PRIVATA

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	15,0	€ 750,00	€ 11.250,00
				€ 11.250,00

Totale valutazione Lotto 24: € 11.250,00

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 24	€ 11.250,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente -	-€ 562,50
indicative: Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute	-€ 3.250,00 € 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 24 DA LIBERO</u>	€ 7.437,50
arrotondato	€ 7.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 24 DA OCCUPATO NON RICORRE IL CASO	€ 0,00

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

L'immobile risulta privo di contratti locativi.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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 posta ordinaria.

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 ossequio.

Milano li: 07/05/2024

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia

i