

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 742/2022

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Milano via Marazzani 7



FOTO ESTERNO

INDICE SINTETICO

Dati Catastali attuali

Bene immobile in Milano, via Marazzani 7;

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 238, particella 149, subalterno 25;

Stato occupativo

all'atto del sopralluogo il bene risultava occupato dal debitore;

Contratti di locazione in essere

Non risulta in essere alcun contratto di locazione registrato, come comunicato dall'Agenzia dell'Entrate di Milano 4;

Comproprietari

Il debitore esecutato risulta unico proprietario quota 1/1 del bene pignorato;

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:

€ 93.000,00

LOTTO UNICO

(Appartamento con vano solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Marazzani 7, unità immobiliare posta al piano quarto (quinto fuori terra), composto da: zona ingresso/disimpegno, cucina/tinello, camera letto, bagno, n. 1 balcone. L'immobile è dotato di pertinenza vano solaio al piano sesto solaio/sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà di XXXXXXXX C.F. XXXXXX nato in XXXXXX il XXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno oltre il debitore esecutato.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestato: XXXXXXXX quota di 1/1 di proprietà.

dati identificativi: **fg. 238, part. 149 sub 25;**

dati classamento: Z. C. 3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Non riportata, Rendita Catastale € 320,20;

Indirizzo: via Giorgio Marazzani 7 – Piano 4°(appartamento) - 6° (vano solaio).

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile;

1.4. Coerenze

Appartamento: a Nord - Est cortile comune graffato alla part. 149; a Sud – Est unità immobiliare di altra proprietà; a Sud – Ovest parte comune (pianerottolo/corridoi vano scala); a Nord – Ovest parti comuni (vano scala);

Pertinenza vano solaio: a Nord - Est cortile comune graffato alla part. 149; a Sud – Est vano solaio di altra proprietà; a Sud - Ovest corridoio comune del piano solaio; a Nord - Ovest vano solaio di altra proprietà;

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

Nessuna;

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano;

Fascia/zona: Periferica/ Zona via Palmanova;

Destinazione: Zona Prevalentemente Residenziale;

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urba-

nizzazione secondaria;

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vendita al dettaglio per vari generi commerciali. I punti vendita della grande distribuzione Non risultano essere nelle immediate vicinanze.

Principali collegamenti pubblici: Fermata di trasporto pubblico di superficie (autobus) e Non lontano fermata Cimiano della linea 2 (linea verde) della Metropolitana Milanese;

Mediante l'asse viario via Palmanova, che corre nelle vicinanze, si raggiunge l'ingresso alla Tangenziale est di Milano che permette il collegamento a varie autostrade della Lombardia (A/1 – A/4 – A/7 – A/8 – A/9);

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (foto esterne)

- L' edificio dov'è compreso il bene pignorato è a cinque piani (sei piani fuori terra), oltre al piano sottotetto dove sono ricavati i vari vani solai, pertinenziali alle unità abitative; è presente un piano seminterrato destinato ad attività produttiva. E' presente un cortile/giardino che corre lungo il perimetro dell'edificio, dotato sul fronte principale di aiuole piantumate con alberi alto/medio fusto, siepi e prato; l'edificio dov'è compreso il bene esecutato è stato realizzato nella seconda metà degli anni '50, è destinato principalmente a residenza, con presenza di attività produttiva/artigianale al piano seminterrato, che ha accesso indipendente posto sul lato più corto dello stabile. L'accesso ai piani abitativi dell'edificio avviene direttamente dalla zona giardino/cortile antistante, fronte via Marazzani.
- struttura: telaio in c.a. più solette in latero-cemento con getto in opera; le fondazioni si presume realizzate su platea;
- muri di tamponamento: doppia muratura a cassa vuota, come in uso all'epoca;
- facciate: zoccolo in lastre di granito "Serizzo Antigorio" fino al piano rialzato, resto dell'altezza in intonaco per esterni color rosa;
- copertura: a due falde con manto di copertura in tegole;
- recinzione su strada: assente sul fronte principale dell'edificio, è presente sul fronte nord – est recinzione in maglia di ferro su zoccolo di cls;
- cortile/giardino: sul fronte principale è presente un'area destinata a verde con n. 2 aiuole piantumate con alberi alto/medio fusto, siepi e prato; fra le due aiuole è presente il vialetto pavimentato in quadrotti di cemento che conduce all'ingresso principale dell'edificio;
- accesso pedonale all'edificio: avviene mediante portone ad un battente, telaio in alluminio color nero, tutto finestrato e dotato di sovra-luce;
- accesso carraio: il vialetto presente tra le due aiuole, che conduce al portone d'accesso allo stabile e in precedenza descritto, viene indicato, da apposito cartello del Comune di Milano, come "passo carrabile"; si può solo ipotizzare che il vialetto venga utilizzato, dal Condominio per carico e scarico;
- androne: è assente, subito dopo l'accesso dal portone edificio, è presente una scala rivestita in marmo "Botticino" per le pedate e "Serizzo Antigorio" per le alzate, che porta al piano rialzato, da cui parte il vano scala servente i piani superiori; le pareti della zona ingresso e prima scala sono rivestite in lastre di marmo "Botticino" per 1/3 dell'altezza, il resto rifinito ad intonaco civile con pitturazione color bianco;
- vano scala: scala a rampe parallele, i gradini sono realizzati in graniglia, le pareti sono rifinite in intonaco plastico, tipo a "buccia d'arancia" color verde per ½ dell'altezza, la rimanente altezza è in intonaco civile color bianco, corrimano in tubolare di ferro e ringhiera in fondini di ferro color verde;
- ascensore: **Assente**;
- portineria: Assente, vi è solo servizio di pulizia;

- impianto citofonico: è del tipo video-citofono con pulsantiera numerica;
- parcheggi autovetture: presenza di parcheggi liberi per autovetture lungo la via Marazzani e nelle vie limitrofe;
- condizioni generali dello stabile: Medio stato d'uso;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (foto interne)

L'unità immobiliare pignorata è sita al piano quarto (quinto fuori terra), è così composta: zona ingresso/disimpegno, cucina/tinello, camera letto, bagno, n. 1 balcone. L'immobile è dotato di pertinenza vano solaio al piano sesto solaio/sottotetto.

Appartamento:

- esposizione: unica esposizione fronte Nord – Est (facciata posteriore edificio);
- pareti: rifinite ad intonaco civile con pitturazione colori vari per la camera letto, per il locale cucina/tinello tre pareti ad intonaco civile con pitturazione color grigio e rosso, la parete della zona cottura è rivestita in piastrelle color beige; pareti bagno sono rivestite in piastrelle ceramica cm. 20 x 20 color grigio, fino altezza di m. 1,70 compreso listello decoro, resto altezza è rifinita ad intonaco civile con pitturazione color azzurro;
- pavimenti: per la camera letto in piastrelle di ceramica cm. 33 x 33 color beige; per il bagno piastrelle ceramica cm. 20 x 20 color grigio; per zona ingresso/disimpegno e cucina/tinello piastrelle in gres porcellanato disegno e colore legno;
- balcone: ha il pavimento in piastrelle di gres cm. 10 x 20 color grigio, il parapetto è in ferro altezza m. 1,10 circa;
- infissi esterni: telaio in alluminio, tutti con vetro-camera, spessore medio, si è accertato durante il sopralluogo che un vetro della porta-finestra che da sul balcone era rotto; cassonetti in legno, avvolgibili in pvc color grigio, tutti gli infissi esterni sono dotati di grata in tondini di ferro antintrusione, tranne la porta-finestra del balcone locale cucina/tinello;
- portoncino d'accesso: è del tipo blindato con chiusura di sicurezza; è assente il coprifilo in legno del contorno portoncino;
- porte interne: per il bagno è in legno a pannello cieco del tipo tamburato; gli altri due sono porte del tipo a "soffietto" in pvc color marrone;
- imp. citofonico: Non è del tipo video-citofono, inoltre al sopralluogo Non era funzionante;
- imp. elettrico: Impianto sottotraccia su due vie, con quadretto elettrico, interruttore magnetotermico + differenziale. L'esecutato presente al sopralluogo, Non è stato in grado di fornire l'eventuale certificazione dell'impianto. Pertanto Non ci si può esprimere in merito alla presenza o meno dell'impianto di "messa a terra" e relativo suo collegamento all'impianto di "messa a terra" condominiale. **Si indica all'eventuale aggiudicatario, di eseguire una verifica dell'impianto con eventuale sua messa a norma e relativa certificazione.**
- imp. idrico: è sottotraccia per acqua calda e fredda;
- imp. termico: è del tipo centralizzato condominiale, termosifoni in ghisa con termo-valvole e ripartitori per consumo di calore;

- acqua calda sanitaria bagno e cucina: è prodotta da scaldabagno a gas del tipo istantaneo, ditta Vailant, serie "Mag", installato nella zona cottura del cucina/tinello. **Si è accertato e documentato fotograficamente, durante il sopralluogo, che lo scaldabagno era privo della tubazione necessaria per il convogliamento ed esalazione fumi combusti. Lo scrivente ha invitato l'esecutato a provvedere urgentemente all'installazione della tubazione per l'esalazione. Il Custode giudiziario ha verbalizzato tale situazione dello scaldabagno.** In questo locale è presente il foro per areazione locali con presenza di fiamme libere (piano cottura a gas). E' assente la tubazione per convogliamento ed esalazione fumi cottura cibi, prevista dalla vigente normativa.
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso e piatto doccia privo di cabina doccia, è assente il bidet, sono presenti gli attacchi di adduzione e scarico acqua lavatrice. **Si è accertato, durante il sopralluogo, la presenza di una tubazione che fuoriesce dalla parete divisoria tra il bagno e il locale cucina/tinello, circa alla mezzeria di questa, che corre verso la finestra del bagno e si immette nel cassonetto della finestra per poi fuoriuscire dal muro d'ambito dell'edificio sul fronte Nord-Est. Lo scrivente ha chiesto all'esecutato notizie in merito. Questo ha risposto che dovrebbe essere la porzione terminale della tubazione dello scarico fumi dello scaldabagno a gas installato nel locale attiguo cucina/tinello. Il perito ha fatto presente che anche questa situazione è fuori norma; il convogliamento, mediante tubazione, dei fumi combusti dello scaldabagno a gas, Non può correre lungo il soffitto del bagno e attraversare il cassonetto soprastante la finestra. Lo scrivente ha invitato il debitore a provvedere con la massima urgenza a porre in essere uno scarico fumi conforme alle normative vigenti di sicurezza.**
- impianto di condizionamento: Assente;
- impianto antifurto: Assente;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'unità immobiliare: l'immobile si presenta in mediocre stato d'uso;

Vano solaio:

E' sito al piano sesto solaio/sottotetto, la porta è in lamiera zincata, chiusura con serratura a mandata semplice, il soffitto segue la falda del tetto, le pareti sono ad intonaco rustico, il pavimento è in battuto di cemento. E' assente illuminazione artificiale all'interno del vano solaio, nessun numero identificativo sulla porta d'ingresso. Il vano solaio pertinenza dell'appartamento esecutato è il quinto a sinistra entrando nel corridoio comune del piano solaio sottotetto. La planimetria catastale vigente Non fornisce alcun elemento utile per l'identificazione del vano solaio. Il debitore, presente al sopralluogo, ha indicato ed aperto la porta del vano solaio in oggetto.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica Nord – Est di Milano; la zona ha destinazione prevalente residenziale con presenza di attività commerciali (negozi di vario genere), scarsa la presenza di attività terziarie e produttive/artigianali; la zona è servita da mezzi pubblici di superficie, e sotterranei (Metropolitana linea 2 verde). Nelle vicinanze corre l'asse stradale via Palmanova che interseca la Tangenziale Est di Milano, che mette in collegamento con le varie autostrade.

2.5. Certificazioni energetiche

L'immobile Non è dotato di APE , come da ispezione eseguita presso il Catasto energetico CENED .

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

L'esecutato Non è stata in grado di fornire alcun tipo di certificazione impianti tecnologici. Pertanto si indica all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato manutentivo di tutti gli impianti tecnologici con eventuale loro messa a norma e relative certificazioni.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente, come comunicato, a mezzo mail, dall'Amm.re del Condominio al perito;

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

All'atto del sopralluogo, effettuato il 09/01/2024 unitamente al Custode Giudiziario e alla presenza del debitore, l'immobile risultava occupato dallo stesso unitamente alla sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente, **come richiesto specificatamente nel quesito/incarico del Giudice**, ha inoltrato richiesta all'Agenzia dell'Entrate, in merito all'esistenza o meno di contratti di locazione registrati, riguardanti l'immobile in oggetto, aventi come danti causa gli esecutati. L'Agenzia Entrate ha rilasciato una comunicazione dove risulta che Non è in essere alcun contratto di locazione registrato.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

XXXXXXXX C.F. XXXXXXX, nato in XXXXXXX il XXXXXXX per l'intera quota 1/1 di proprietà. In forza di atto di rettifica e compravendita a rogito notaio XXXXXXX in Milano, in data XXXXXX rep nn. XXXXXXX trascritto a Milano 1 in data XXXXXXX ai nn. XXXXXXX, da potere di XXXXXXX nato in XXXXXXX il XXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX.

4.2. Precedenti proprietari

XXXXXXXX il bene pervenne in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio XXXXXXX in Desio del XXXXXXX rep. XXXXXX, trascritto a Milano 1 il XXXXXX ai nn. XXXXXXX da potere di XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXX C.F.: XXXXXXXX e XXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXX, rettificato con atto di compravendita del XXXXXXXX autenticato dal notaio XXXXXXX in Milano rep. XXXXXXX trascritto a Milano 1 il XXXXXXXX ai nn. XXXXXX; il tutto come risulta dalla certificazione notarile in atti.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla Certificazione notarile in atti della presente procedura, del 29/08/2022 a firma notaio XXXXXXXXXXX, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante ispezione ipotecaria del 27/02/2024, servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data della nuova ispezione si evince:

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

- **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;

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**

- iscritta il XXXXXXXX presso Milano 1 ai nn. XXXXXXXX a favore di XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX contro XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX, nato in XXXXXXXX il XXXXXXXX, derivante a concessione di mutuo fondiario di € XXXXXXXX quota capitale e iscritta per un importo complessivo di € XXXXXXXX, gravante sull'immobile sito in Milano via Marazzani 7, già in precedenza identificato catastalmente;

- **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

- trascritto il XXXXXXXX presso Milano 1 ai nn. XXXXXXXX a favore di XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX) C.F.: XXXXXXXX, contro XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, nato in XXXXXXXX il XXXXXXXX, gravante sull'immobile sito in Milano via Marazzani 7, già in precedenza identificato catastalmente

- **Altre trascrizioni**

- Dall'esame dell'elenco delle formalità reperito dallo scrivente, presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Non risultano, alla data dell'ispezione del 27/02/2024 gravare sul bene in oggetto, ulteriori formalità iscritte o trascritte successivamente alla trascrizione del pignoramento.

5.3. Eventuali note/osservazioni : Nessuna;

6 CONDOMINIO

6.1 L'immobile è amministrato dallo Studio XXXXXXX via XXXXXXX n. XX, XXXXXXX (MI).

Lo scrivente ha inoltrato, a mezzo mail, allo studio dell'Amm.re in data 12/02/2024 la richiesta di notizie in merito ad eventuale morosità spese condominiali per le ultime due gestioni ordinarie, eventuale morosità per spese condominiali straordinarie già deliberate, oltre ad altre informazioni riguardanti il Condominio.

L'Amm.re del Condominio, in data 22/02/2024 ha inviato a mezzo mail la comunicazione richiesta da dove risultano le seguenti risposte:

Importi spese condominiali Non pagate solo per ultimi due anni, risposta Amm.re:

" Il Sig. XXXXXXXX risulta ad oggi scoperto il conguaglio gestione 2022/2023 (periodo di gestione dal 01/07/22 – al 30/06/23) pari a € 1.147.57"

Importo annuo delle spese gestione ordinaria (ultimo preventivo approvato), ed esistenza o meno di spese straordinarie, risposta Amm.re: *"Il Sig. XXXXXXXX risulta scoperto di tutto il preventivo spese gestione 2023/2024 per un importo complessivo di preventivo di € 1.303,03".* In merito all'esistenza o meno di spese straordinarie nulla viene detto da parte dell'Amm.re

Notizie in merito all'esistenza o meno di eventuali cause in corso riguardanti il bene pignorato o parti comuni edificio, risposta Amm.re : *"Confermo che presso il Condominio Rosa di via Marazzani 7 Milano non vi sono procedimenti giudiziari"*

Esistenza o meno del Certificato Idoneità Statica, risposta Amm.re: *"Non si verificano problematiche strutturali, non siamo in possesso di C.I.S."*

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Come da richiesta del perito e relativa risposta dell'Amm.re del Condominio:

Eventuali dotazioni particolari del Condominio ed eventuali Servitù che riguardano parti comuni del Condominio, risposta dell'Amm.re: *"Non vi sono dotazioni particolari del Condominio"*

Il tutto come risulta dalla comunicazione dell'Amm.re inviata al perito.

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.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'edificio è iniziata **ante** 01/09/1967.

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

Lo scrivente ha fatto richiesta di accesso atti edilizi di fabbrica dell'edificio,

L'edificio è stato realizzato in forza di "Licenza per Opere Edilizie" atti n. 42654/789/55 del 22/06/1955, con successiva "Licenza di Occupazione" Atti P.G. 142468/Atti E. P. 30293/1958 rilasciata il 19/02/1963 n. 184, con decorrenza dal 14/11/1958 . Si segnala che alla data del rilascio della "Licenza per Opere Edilizie" di cui sopra, l'indirizzo dello stabile risultava essere via Palmanova 66/14.

Successivamente è stata presentata una pratica edilizia che ha riguardato esclusivamente il piano Seminterrato destinato a Laboratorio: "Licenza per Opere Edilizie" Atti n. 69715/1852/1960, rilasciata il 28/04/1960.

7.2. Conformità edilizia:

Dal confronto degli atti edilizi reperiti con lo stato di fatto, si è accertato la seguente difformità rispetto a quanto abilitato dal Comune:

- Sono state demolite le due quinte di muro, destra e sinistra, originariamente presenti nella zona cottura del locale cucina/finello;

L'eventuale aggiudicatario potrebbe sanare queste difformità mediante presentazione in Comune di un'appropriata pratica edilizia in sanatoria, previa verifica presso il SUE (Sportello Unico per L'Edilizia) del Comune. Attualmente i costi della sanzione prevista in favore del Comune è pari a € 1.000,00 oltre eventuali diritti di segreteria. Vanno tenuti presenti i costi professionali del tecnico abilitato che appronterà la pratica, costi che Non possono essere quantificati in questa sede a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

7.3 Conformità catastale

La vigente planimetria catastale **Non** è coincidente con lo stato dei luoghi, in quanto riporta ancora le due quinte di muro **Non** più presenti.

Pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà approntare una nuova planimetria (DOCFA). Si segnala che In ordine alle ultime disposizioni dell'Agenzia del Territorio viene richiesto, per il deposito di nuove planimetrie, la separazione dell'immobile principale dall'eventuale pertinenza (cantina o vano solaio, immobile secondario), mediante approntamento di due distinte planimetrie per i due immobili (2 DOCFA). I costi dei diritti di Catasto sono pari a € 50,00 cad. per DOCFA. Pertanto, nel caso specifico, i costi complessivi dei diritti di Catasto sono pari a € 100,00 e i costi professionali per l'approntamento delle due planimetrie (DOCFA) si possono quantificare, sulla base dei costi professionali attualmente applicati, per immobili di questa tipologia e superficie, in € 800,00, oltre accessori di legge.

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.	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Appartamento	mq	32,50 circa	100%	mq 32,50 circa
Balcone	mq	1,75 "	30%	mq 0,53 "
Vano Solaio	mq	4,50 "	25%	mq 1,13 "
Totale Superfici		38,75 circa mq lordi		34,16 circa mq Commerciali

Si fa presente che le superfici catastali Non coincidono quasi mai con le superfici commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto perito, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene all'ispezione peritale, della destinazione d'uso abilitata dal Comune, del piano ove è ubicato l'immobile (piano quarto), nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato (metodo comparativo) 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, a seguito anche di eventuali fattori contingenti imprevedibili e improvvisi, che possono influenzare il mercato immobiliare sia negativamente che positivamente.

9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023- Milano – zona D 10 – Periferica/Parco Lambro , Feltre, Udine, Abitazioni tipo economico (A/3) da € 1.900,00/mq a € 2.300,00/mq (residenziale);
- AGENZIE IMMOBILIARI presenti nella zona ove è ubicato il bene pignorato, che danno quotazioni che si aggirano da € 3.300,00 /mq a € 3.600,00 /mq (residenziale);

9.3 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione Destinazione D'uso	Categoria Attuale In Catasto	Superficie commerciale	Valore mq	Valore Complessivo
Abitativo	A/3	34,16 circa	€ 3.000,00	€ 102.480,00
				€ 102.480,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I., si riporta l'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 commerciale del Lotto Unico € 102.480,00 che si arrotonda a **€ 102.500,00**

A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : - € 5.125,00

Costo vigente della sanzione da versare al Comune per la pratica edilizia in sanatoria per difformità escluso diritti segreteria, escluso costo professionale del tecnico che appronterà la sanatoria: - € 1.000,00

Costi diritti di Catasto + costi professionali, escluso accessori di legge, per aggiornamento catastale - € 900,00

Morosità Condom. ultime 2 gestioni, da conteggi Amm.re - € 2.450,60

Restano € 93.024,40

Prezzo base d'asta LOTTO Unico libero al netto decurtazioni € 93.024,40

Arrotondato € **93.000,00**

N.B. : Prezzo base d'asta consigliato (ricavato), nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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

NON risultano contratti di locazione registrati, come da comunicazione inviata dall'Agenzia dell'Entrate e già in precedenza allegata; pertanto lo scrivente Non può esprimersi in merito.

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Roberto Aprile dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'esecutato a mezzo PEC .

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.

Milano li: 05/03/2024

IL Perito estimatore
Arch. Vincenzo Roberto Aprile