

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1017 /2022

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA all 6 copia per pubblicazione

LOTTO UNICO: **piena proprietà di appartamento e box**

in Magenta (MI) – via Aurelio Saffi 59 e Dante Alighieri 51



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

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Magenta (MI) – Aurelio Saffi 59

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 6, particella 466, subalterno 29,

Corpo B

Beni in Magenta (MI) – via Dante Alighieri 51

Categoria: C/6 [autorimessa]

Dati Catastali: foglio 6, particella 466, subalterno 46

Stato occupativo

Libero da persone

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 122.000,00

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Magenta (MI) con accesso pedonale da via Aurelio Saffi 59, a parte di stabile condominiale denominato 'Giardino Margherita', edificato alla metà degli anni Sessanta del Novecento, al piano primo trilocale con due camere, soggiorno, bagno, cucina, due balconi e ingresso, oltre locale cantina al piano seminterrato.

<https://www.google.it/maps/place/Via+Dante+Alighieri,+51,+20013+Magenta+MI/@45.4728856,8.8843433,200m/data=!3m2!1e3!4b1!4m6!3m5!1s0x4786f1f2a795a259:0xf89203b6e7dfd654!8m2!3d45.4728843!4d8.8852147!16s%2Fg%2F11c24gt97y?entry=ttu>

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Di stato civile celibe (da atto di provenienza)

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue: (all. 7)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 6** **Particella: 466** **Sub.: 29**

dati classamento:

cat. A/3 classe 3 consistenza 5,5 vani Sup. cat.:97 mq escluse aree scoperte 92 mq

R.C. Euro 383,47

Indirizzo: VIA AURELIO SAFFI n. 59 Scala D Piano S1 - 1;

Partita: 2537

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 6 - Particella 466

Planimetria catastale: data di presentazione 01/02/1967, prot. n. 000000220

1.4. Coerenze

Abitazione: da nord altra proprietà, corpo scala e altra proprietà; cortile comune verso via Dante; corpo scala e altra proprietà; cortile comune

Cantina: corridoio condominiale su due lati, altra proprietà, cortile comune

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

- nessuna rilevata

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Magenta (MI) con accesso carrabile da via Dante Alighieri 51, a parte di stabile edificato alla metà degli anni Sessanta del Novecento, box auto singolo al piano seminterrato con accesso dal cortile.

<https://www.google.it/maps/place/Via+Dante+Alighieri,+51,+20013+Magenta+MI/@45.4728856,8.8843433,200m/data=!3m2!1e3!4b1!4m6!3m5!1s0x4786f1f2a795a259:0xf89203b6e7dfd654!8m2!3d45.4728843!4d8.8852147!16s%2Fg%2F11c24gt97y?entry=ttu>

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Di stato civile celibe (da atto di provenienza)

Eventuali comproprietari: nessuno

1.6. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue: (all. 7)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 6 Particella: 466 Sub.: 46**

dati classamento:

cat. C/6 classe 5 consistenza 13 mq Sup. cat.:13 mq

R.C. Euro 57,74

Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. 51 Piano S1;

Partita: 2589

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 6 - Particella 466

Planimetria catastale: data di presentazione 01/02/1967, prot. n. 000000219

1.7. Coerenze

Da nord altra proprietà, cortile comune e altra proprietà, altra proprietà e cortile comune

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

- nessuna rilevata

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Magenta

Fascia/zona: Semicentrale

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: a Magenta sono presenti tutti i servizi urbani, nelle immediate vicinanze si trovano centro commerciale Idea Più a 500 m., asilo nido a 100 m, attività sportive a circa 200 m, scuole a 350 m, chiesa a 250 m, oltre a esercizi commerciali della piccola distribuzione, bar e ristoranti.

L'immobile dista circa 650 m. dalla Strada Padana Superiore, 350 dalla Strada Provinciale per Vittuone.

Magenta è servita da una stazione ferroviaria che dista circa 900 m. (linea S6 del Passante ferroviario di Milano)

Nella zona i parcheggi sono sufficienti.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di complesso condominiale edificato negli anni sessanta del Novecento con corpi edilizi alti tre piani fuori terra oltre seminterrato, con copertura a falde.

- struttura: telaio in c.a.;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: a falde;
- facciate: rifinite con intonaco a civile, klinker e piastrelline a mosaico;
- accesso: da corpo scala condominiale;
- scala comune: a doppie rampe parallele in marmo;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: autonomo;
- impianto citofonico: presente e funzionante impianto video-citofono;
- condizioni generali dello stabile: discrete

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Corpo A:

Al piano primo, trilocale con due camere, soggiorno, bagno, cucina semiabitabile, due balconi e ingresso, oltre locale cantina al piano seminterrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia a est verso via Dante Alighieri soggiorno con balcone, bagno e una camera; a ovest sulle aree condominiali cucina, ampia camera e altro balcone

- pareti: rifinite al civile e tinteggiate ad eccezione di bagno e cucina dove sono presenti rivestimenti in ceramica;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica cm. 30x30;
- infissi esterni: in alluminio con vetro doppio, oscurati da tapparelle;
- porte interne: anta in legno tamburato con vetro;
- imp. citofonico: presente e funzionante;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: con caloriferi in alluminio, caldaietta in cucina;
- servizio igienico: completo con tazza, bidè, vasca, lavandino;
- impianto di condizionamento: presente con macchina sul balcone e due split;
- altezza dei locali: m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone (i locali si presentano in buone condizioni ma sono presenti tracce di umidità nel sottodavanzale della camera che affaccia ad est; è possibile che riprendendo ad abitare con continuità l'immobile, accendendo il riscaldamento regolarmente e ventilando l'ambiente il problema si risolva).

Cantina:

- di forma regolare, con finestrella;
- pareti: al rustico;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- imp. elettrico: presente un punto luce con impianto a vista;
- portoncino: in lamiera zincata chiusa con lucchetto;
- altezza dei locali: circa m. 2,45

Corpo B:

Box singolo al piano seminterrato con comodo accesso dal cortile.

- pareti: intonacate, finitura grezza;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- saracinesca: in lamiera zincata con apertura manuale;
- altezza dei locali: sotto saracinesca circa m. 1,85;
- dimensioni: circa m. 2,35x5,90
- condizioni generali: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Magenta è un Comune della Città Metropolitana di Milano situato a circa 20 Km ad ovest del capoluogo, in prossimità del Parco del Ticino e della autostrada Milano-Varese, distante circa 30 km dall'Aeroporto di Malpensa.

Il bene è ubicato in zona semiperiferica posta a nord del centro del paese in una zona a prevalente destinazione residenziale, densamente edificata nella seconda metà del Novecento.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico come da interrogazione in data 21/09/2023

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Presente certificazione relativa all'impianto elettrico condominiale emessa il 22/04/1995

2.7. Certificazione di idoneità statica

Lo stabile è stato edificato nel 1965. Nella pratica è stato rilevato il collaudo statico della struttura.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato in data 09/06/2023 e consentito dal fratello del debitore, gli immobili risultavano liberi da persone e ingombri di arredi e oggetti vari.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate con risposta registrata al numero 258024 e data 24/07/2023, la proprietà NON risulta dante causa in contratti di locazione/comodato attivi.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/1

In forza di **compravendita**

atto in autentica notaio BUCCHINI SERGIO Repertorio 17622 del 29/05/1990 trascritto a Milano 2 in data 21/06/1990 - Registro Particolare 5067 Registro Generale 6698

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativa a corpo A) e corpo B)

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio i beni erano di XXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzata
 - Relativamente a corpo A)
 - per atto in autentica notaio Borgomaneri Vito di Cuggiono n. 40366/6936 del 02/09/1965, trascritto a Pavia in data 04/10/1965 Registro Particolare 4376 Registro Generale 5876
 - Relativamente a corpo B)
 - per atto in autentica notaio Cantoni Flavio di Magenta n. 1823 del 28/01/1968, trascritto a Pavia in data 24/02/1968 Registro Particolare 895 Registro Generale 1290

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister –

Agenzia delle Entrate di Pavia (elenco sintetico per immobili e per nominativo) in data 21/09/2023 si evince:

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

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

Eventuali note: nessuna

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

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta il 06/05/2022 - Registro Particolare 1711 Registro Generale 8692, decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo Repertorio 405 del 25/03/2015
A favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio soc. coop. In amministrazione straordinaria, sede di Arezzo
contro XXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzato
importo ipoteca € 100.000,00 di capitale € 25.588,83
Grava sull'intero dei corpi A) e B)

Pignoramenti

Pignoramento del 16/09/2022 rep. 23916 trascritto il 24/10/2022 - Registro Particolare 13702 Registro Generale 20704 contro XXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzato, in favore di Purple spv srl via Vittorio Alfieri 1, Conegliano
Grava sull'intero dei corpi A) e B)

Altre trascrizioni

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dall'avv. Alessandro Garavaglia con studio in Magenta (MI) via Don Pompeo, 32 che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di proprietà di pertinenza degli immobili pignorati: 40/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo 2021-2022 circa euro 860,00 e preventivo 2022-2023 circa euro 920,00;

Spese condominiali non pagate da consuntivo 2021-2022 circa euro 3.750,00;

Nel condominio sono presenti 30 unità condominiali, tra queste vi sono tre posizioni in sofferenza per importi superiori ai 2.000 euro, tra cui gli immobili oggetto della presente relazione.

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

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

nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Appartamento non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Magenta e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 05/07/2023, i documenti sono stati visionati in data 14/07/2023.

7.1. Pratiche edilizie:

- Nulla Osta n° 111/1965 del 16/09/1965, dichiarazione di abitabilità in data 29/05/1967;

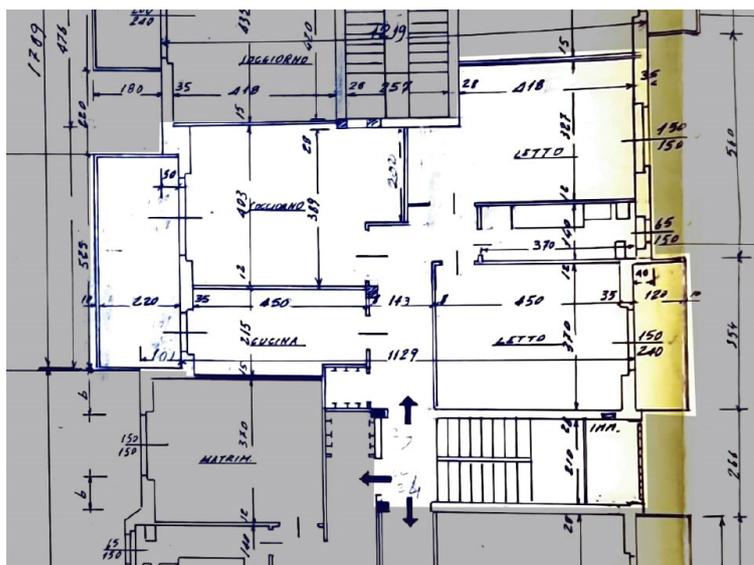
Nota: la descrizione di progetto di cui alla documentazione edilizia protocollata il 29/09/1965 indica la presenza di eternit nella copertura, in ambito peritale non è stato possibile operare una verifica sulla presenza o meno di eternit nell'attualità.

7.2. Conformità edilizia:**Corpo A:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme al progetto depositato

Gli abusi consistono in una diversa distribuzione interna, rispetto agli atti depositati:

- a) Il muro di separazione tra soggiorno e ingresso è stato parzialmente demolito;
- b) Lo sgabuzzino in ingresso è stato annesso alla cucina;
- c) Il bagno è stato ampliato e il corridoio ridimensionato;
- d) Il muro di separazione tra le due camere è stato spostato
- e) Sono presenti ulteriori discrepanze riconducibili all'edificazione del bene (esemplificativamente, rispetto agli atti di fabbrica i balconi hanno dimensioni leggermente differenti, così come la sagoma generale dell'appartamento ha lievi difformità)



Estratto dagli atti di fabbrica

Gli abusi ai punti a, b, c e d sono sanabili previo verifica dei rapporti aero-illuminanti nei locali di cui è cambiata la superficie. Andrà presentata una pratica edilizia in sanatoria o "CILA TARDIVA" ex articolo 6bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001.

Le discrepanze al punto e) sono annoverabili tra quelle ammissibili rispetto al titolo abilitativo ai sensi dell'art. 34 bis DPR 380/2001 (Tolleranze costruttive) se le difformità di superficie complessivamente sono contenute nei limiti di legge (2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo).

Sono annoverate tra le discrepanze ammissibili –che quindi non costituiscono violazione edilizia ogni parametro delle singole unità immobiliari o dell'intervento nel suo complesso, che differisca ma sia contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo e le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e che non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Inoltre la "minima entità" come specificato nella Circolare dell'Emilia Romagna del 5 giugno 2018 non è da intendersi riferita al numero o alla (non) sistematicità di tali difformità, ma all'assenza di un interesse pubblico al loro ripristino. Anche numerose difformità che non incidono sull'agibilità sono da ricomprendere.

In ambito peritale non è possibile procedere ad una verifica di tutti gli immobili oggetto della licenza edilizia, per quanto si è potuto riscontrare dalla documentazione acquisita le discrepanze sembrerebbero annoverabili tra quelle ammissibili.

Costi stimati:

- per la presentazione di pratica in sanatoria euro 1000 di sanzione ex articolo 6bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 e circa euro 1500 per costi professionali, oltre accessori

Corpo B

Al sopralluogo il box risultava conforme al progetto depositato e assentito

7.3. Conformità catastale

Corpo A:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla documentazione catastale depositata

Dal confronto tra la planimetria depositata e quanto in fatto si rilevano le medesime difformità riscontrate in ambito edilizio.

Sono regolarizzabili mediante: presentazione di un aggiornamento della documentazione catastale, previo incarico ad un tecnico abilitato

Costi stimati: per costi professionali circa euro 600 oltre accessori, euro 50 per oneri catastali

Corpo B

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla documentazione catastale depositata

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Corpo A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	87,7	100%	87,7
balcone fino a mq 25	mq.	16,4	30%	4,9
cantina	mq.	8,5	25%	2,1
		112,6		95
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box auto	mq.	16,0	100%	16,0
		16,0		16
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, del sistema costruttivo, della vetustà, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale, dello stato di fatto e di di-

ritto.

Per il confronto di mercato l'indagine è stata condotta sui valori dichiarati nelle compravendite negli ultimi diciotto mesi, per immobili situati nel medesimo complesso immobiliare (dato pubblicato dall'Agenzia delle Entrate).

Inoltre sono state acquisite le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio e, per un confronto, le pubblicità reperibili online. Si evidenzia che ad oggi sono presenti tra le pubblicità immobiliari reperibili online tre appartamenti con caratteristiche simili a quello per cui causa e posti nel medesimo complesso immobiliare.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE
 - o OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 - o pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
 - o atti di compravendita di immobili comparabili;
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Magenta

Fascia/Zona: semicentrale

Abitazioni civili – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.600 (Euro/mq)

Box – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 650 / prezzo max. 1.000 (Euro/mq)

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e giugno 2023. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari oggetto di trasferimento, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2022 e giugno 2023 (ultimi dati disponibili) per unità immobiliari situate nel medesimo complesso immobiliare					
				abitazioni	box
data	mq	cat	prezzo	€/mq	€/mq
giu-22	91	A3	125.000 €	1.226 €	
	11	C6			
	8	C2			
giu-22	74	A3	60.000 €	811 €	
ago-22	82	A3	116.000 €	1.381 €	
	8	C2			
mar-23	59	A3	77.500 €	1.153 €	
	12	C6			
mar-23	11	C6	9.000 €		818 €

PUBBLICITA' DI VENDITA rilevate online

cat	civico	sup. comm. Mq	Piano senza ascensore	Condiz risp al bene da periziare da		box	€/mq escluso	
				-1 a +1	box		prezzo	box
resid	59	95	3	-1	si	125.000 €	1.200 €	
resid	59	80	2	-0.5	si	108.000 €	1.213 €	
resid	55	115	1	0	a parte	148.000 €	1.287 €	

box 55

11.000 €

Dall'analisi dei dati raccolti dall'AdE, escludendo il prezzo più basso che appare evidentemente sbilanciato, si ottiene un prezzo di vendita medio di 1.253 €/mq per immobili con destinazione residenziale. Valore grossomodo confermato anche dalle pubblicità di vendita dove, a differenza dei dati pubblicati dall'AdE, è stato possibile osservare caratteristiche e fotografie dei beni constatando la confrontabilità con l'immobile oggetto di perizia. Si osserva inoltre che trattandosi di edifici senza ascensore, nelle offerte di vendita il prezzo diminuisce con l'aumentare del piano.

Per il box si dispone di un unico dato pubblicato dall'AdE. Si rileva dagli atti di fabbrica che nel condominio sono presenti box di misure diverse e non è dato sapere la dimensione di quello pubblicizzato online, in mancanza di ulteriori dati si acquisisce l'unico disponibile, ovvero 818 €/mq.

Si assumono quindi i valori rilevati e si stabilisce un valore a corpo arrotondato:

Appartamento € 1.253 x mq95 box € 818 x mq16

Il valore dei beni 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.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore corpo	a
Trilocale residenziale	A3	95,0	€ 120.000,00	
box	C6	16,0	€ 13.000,00	
			€ 133.000	

Adegamenti 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	€ 133.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.650,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.150,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 1.800,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 121.400,00
arrotondato	€ 122.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 100.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Sono presenti difformità edilizie e catastali, sanabili

ALLEGATI

- 1) Planimetria (scheda catastale)
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o email e all'esecutato a mezzo email o posta ordinaria o pec.

La presente relazione si compone di 13 pagine oltre copertina e allegati

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: 23/09/2023

l'Esperto Nominato

arch. Sabrina Greco