

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1178/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

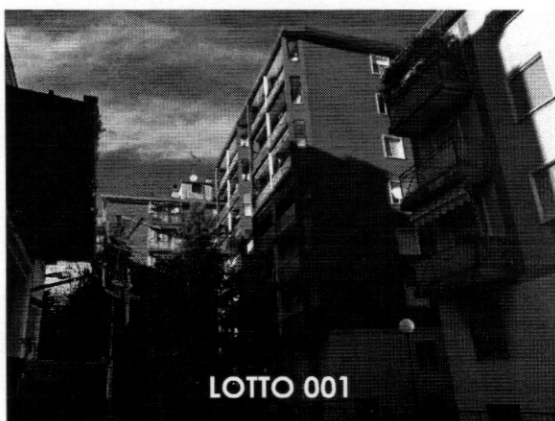
RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001

Unità immobiliare in Milano (MI) - Via privata Antonio Meucci n. 86

LOTTO 002

Unità immobiliare in Milano (MI) - Via Frà Cristoforo n. 2



INDICE SINTETICO

LOTTO 001

Dati Catastali

Bene in: Milano (MI) - Via privata Antonio Meucci, 86

Categoria: C/3 [Laboratorio per arti e mestieri]

Dati Catastali: **foglio 149, particella 222, subalterno 30**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Contratti di locazione in essere

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

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 001 (da libero): € 86.000,00

LOTTO 002

Dati Catastali

Bene in: Milano (MI) - Via Frà Cristoforo, 2

Categoria: C/3 [Laboratorio per arti e mestieri]

Dati Catastali: **foglio 578, particella 31, subalterno 708**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Contratti di locazione in essere

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

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 002 (da libero): € 75.000,00

LOTTO 001

(Laboratorio al primo piano seminterrato)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano in via privata Antonio Meucci n. 86, laboratorio della superficie commerciale di **78,00 mq** ubicato al primo piano seminterrato, composto da due unità separate con ingresso e disimpegno comuni, ciascuna con servizio igienico. Alle unità si accede direttamente dalla strada, in via privata Antonio Meucci al numero civico 86, dopo aver attraversato il cortile con vialetto condominiale comune, mediante scala esterna comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

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

Intestati: [REDACTED]

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 149, particella 222, subalterno 30.

Dati classamento: categoria C/3, classe 5, consistenza 71 mq, superficie catastale totale 78 mq, rendita catastale € 154,01.

Indirizzo: Via privata Antonio Meucci n. 86, piano S1.

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

La planimetria catastale, depositata in data 04/10/1977, prot. n. 9503, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.4. Coerenze

Appartamento (da nord in senso orario): scala esterna e giardino comune; giardino comune; proprietà di terzi; giardino 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/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Quartieri Lambrate e Gorla-Turro (Milano), Sesto San Giovanni, Cologno Monzese, Vimodrone.

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 100 mt e a 1 km dalla fermata della metropolitana MM2 Cimiano e a circa 1,8 km mt dalla stazione FS Milano Greco Pirelli.

Collegamento alla rete autostradale: circa 5,0 km dalla Autostrada A4 Milano-Venezia e circa 2,0 km dalla Tangenziale Est Milano A51.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene fa parte di un edificio di civile abitazione di sette piani fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto, ubicato all'interno di un isolato urbano e affacciato su cortile condominiale, avente tipologia di fabbricato residenziale pluripiano, libero sui quattro lati, e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a tetto con falde inclinate;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore rosso ai piani e in lastre di pietra di colore chiaro al piano terra;
- Accesso: portone in ferro;
- Ascensore: presente;
- Portineria: non rilevata;
- Condizioni stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Laboratorio ubicato al primo piano seminterrato, raggiungibile dalla strada, dopo aver attraversato il giardino e il vialetto condominiali comune, con scala esclusiva esterna, composto da due unità separate, aventi ingresso con portone in ferro di ingresso e busola di disimpegno comune, ciascuna con servizio igienico.

Unità 1 (primo piano seminterrato):

- esposizione: doppia est-ovest;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore bianco e in piastrelle di ceramica di tonalità scura nel bagno (sino a circa H=220cm);
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in laminato effetto legno nel locale e in piastrelle di ceramica di colore scuro in bagno.
- serramenti esterni: in vetro e ferro tinteggiati di colore scuro, con vetri singoli e apertura a vasistas, e inferriate in ferro tinteggiate di colore scuro;
- porta accesso: in legno del tipo blindato;
- porte interne: assenti;
- servizio igienico: attrezzato, con tazza, bidet, lavabo e vasca;

- 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 radiatori e scaldasalviette in ghisa;
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto ascensore: assente per l'unità;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con scaldacqua elettrico;
- altezza dei locali: circa H=3,00m;
- condizioni generali del laboratorio: mediocri.

Unità 2 (primo piano seminterrato):

- esposizione: doppia nord-ovest;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore bianco e in piastrelle di ceramica di tonalità scura nel bagno (sino a circa H=220cm);
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore scuro.
- serramenti esterni: in vetro e ferro tinteggiati di colore scuro, con vetri singoli e apertura a vasistas, e inferriate in ferro tinteggiate di colore scuro;
- porta accesso: in legno del tipo blindato;
- porte interne: assenti;
- servizio igienico: attrezzato, con tazza, bidet, lavabo e doccia;
- 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 radiatori e scaldasalviette in ghisa;
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto ascensore: assente per l'unità;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con scaldacqua elettrico;
- altezza dei locali: circa H=3,00m;
- condizioni generali del laboratorio: mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, a ubicato tra i quartieri Ponte Nuovo-Crescenzago e Turro-Precotto, 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 sottotetto, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato residenziale pluripiano ubicato all'interno di un isolato urbano, libero sui quattro lati con area cortilizia condominiale realizzato negli anni '50-60 del secolo scorso.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono insufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via privata Antonio Meucci al numero civico 86.

2.5. Certificazioni energetiche

È presente la Certificazione APE N. 1514601794419 registrata in data 01/07/2019 registrata al CEER di Regione Lombardia e avente scadenza il 01/07/2029 (All. 9).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presenti.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 27/10/2023 con il Custode Giudiziario Avv. Michele Giarrizzo, è stato possibile rilevare che i beni sono occupati senza titolo dal Sig. [redacted] nato [redacted], (unità 1) e da altri utenti assenti e non identificati (unità 2).

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia AIRE dell'Ufficio Anagrafe del [redacted], l'esecutato risulta iscritto [redacted] (All. 5).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non sono presenti contratti di locazione ad uso commerciale e/o residenziale attivi e depositati presso l'Agenzia delle Entrate (All. 7).

4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto anche dal certificato notarile del Notaio Benedetto Antonio Elia di Milano.

4.1. Attuali proprietari

- [redacted] nata [redacted], CF [redacted] (dal 03/07/2019 ad oggi), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 03/07/2019 a firma del Notaio Giacomo Ridella di Milano ai nn. 5822/4964 di repertorio, registrato il 10/07/2019 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 8693 serie 1T, trascritto il 10/07/2019 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 53655/36446.

Si segnala che [redacted] ha acquistato il bene in stato [redacted].

4.2. Precedenti proprietari

- [redacted] con sede in [redacted], CF/P [redacted] (dal 10/12/1979 - ante ventennio - fino al 03/07/2019), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 10/12/1979 a firma del Notaio Artidoro Solaro di

Nerviano (MI) ai nn. 20310 di repertorio, registrato il 14/12/1979 all'Agenzia delle Entrate di Rho ai nn. 4164 Vol. 141 Mod. 2, trascritto il 20/12/1979 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 37229.

Si segnala che la società [redacted] si è trasformata in [redacted] con sede [redacted] in forza di verbale di assemblea straordinaria a rogito del notaio Artidoro Solaro di Nerviano (MI) in data 24/06/1987 ai nn. 58164/4139 di repertorio, registrato il 07/07/1987 all'Agenzia delle Entrate di Rho ai nn. 1140, trascritto il 13/10/1987 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 44025/29878.

Si segnala che la [redacted] si è trasformata in [redacted] con sede [redacted] CF [redacted] in forza di verbale di assemblea straordinaria a rogito del notaio Pierluigi Scalamogna di Abbiategrasso (MI) in data 04/08/2014 ai nn. 33679 di repertorio, registrato il 05/08/2014 all'Agenzia delle Entrate di Milano ai nn. 19360.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Benedetto Antonio Elia di Milano alla data del 09/01/2023 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 18/12/2023 (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**
Nessuna.
- **Pignoramenti**
 - **Pignoramento** del 06/11/2022, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio n. 8477, trascritto il 15/12/2022 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 96779/67741, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di [redacted], codice fiscale [redacted] contro [redacted]
 - **Pignoramento** del 04/01/2023, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio n. 34041, trascritto il 17/02/2023 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 10506/7804, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore [redacted], codice fiscale [redacted] contro [redacted]

Si segnala che tale pignoramento interessa anche l'immobile individuato al Lotto 002.

- **Altre trascrizioni**
Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio BL Servizi - Amministrazioni Condominiali con sede in Milano, Via Abbadesse n. 20, che ha fornito le informazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi dell'immobile pignorato: 32,32/1.000,00 (proprietà)

Millesimi dell'immobile pignorato: 233,00/1.000,00 (riscaldamento)

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 4.000,00 (circa).

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 7.306,00 (di cui € 4.043,00 per l'anno 2022 ed € 3.263,00 per l'anno 2023).

Spese condominiali non pagate pregresse: € 11.376,00 (complessive).

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, 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 alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà, pari a 32,32/1000,00 sugli enti e gli spazi comuni dei fabbricati, come desunto dall'atto di provenienza.

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 edificate negli anni '50-60 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 - ARU, Ambiti di Rinnovamento Urbano (Art. 23).

Indicazioni morfologiche: ARU, Ambiti di Rinnovamento Urbano - Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23).

Fattibilità geologica: Classe II, Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44).

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

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 per opere edilizie n. 1520/1959

La pratica edilizia è stata presentata dalla società Immobiliare Ponte Nuovo di C. Galimberti & C. e rilasciata il 24/04/1959 con il n. 1520 di protocollo (atti 56986/1477/1959); certificato di agibilità rilasciato il 24/06/2004 con il n. 338 di protocollo (PG 658440/2004) al richiedente Rag. Federico Andena in qualità di Amministratore pro tempore dell'immobile. Le opere hanno riguardato la "costruzione di fabbricato di sette piani fuori terra ad uso abitazione e magazzini al seminterrato".

7.1.2 Permesso di costruire in sanatoria per opere edilizie n. 2624/2011

La pratica edilizia con domanda di condono è stata presentata dalla società [REDACTED] data 25/03/1986 con il n. 108293 di protocollo generale, rilasciato il 25/03/2011 con il n. 2624 di protocollo, atti 108293.400/1986; certificazione di abitabilità-agibilità rilasciata contestualmente il 25/03/2011 con il n. 2624 di protocollo. Le opere hanno riguardato "ampliamento (SU 24mq) di un'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale e posta al piano seminterrato mediante trasformazione di preesistenti locali s.p.p."

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo il laboratorio risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Milano, per una diversa distribuzione degli spazi interni; tale difformità consiste in un frazionamento dell'immobile in due unità distinte con costruzione di tramezzi di separazione e realizzazione di due servizi igienici ciascuno per unità.

Ciò detto, si rileva che la difformità può essere regolarizzata mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne al SUE del Comune di Milano e successivo eventuale rilascio della concessione, previo il rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e d'igiene e con l'assenso dell'Ufficio Tecnico comunale (trattandosi di richiesta di modifica a permesso di costruire in sanatoria), con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune stesso, oppure mediante il ripristino dei luoghi in caso di mancato rilascio di tale concessione a sanatoria.

Costi stimati pratica edilizia: € 2.000,00 esclusi oneri e diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il laboratorio risultava non conforme alla planimetria depositata in data 04/10/1977 presso il Catasto Edilizio Urbano per una diversa distribuzione degli spazi interni; la difformità riguarda il frazionamento dell'immobile in due unità distinte con costruzione di tramezzi di separazione e realizzazione di due servizi igienici ciascuno per unità.

Ciò detto, si segnala che la difformità rilevata è sanabile mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con frazionamento e fusione, con formazione di due nuovi subalterni, in sostituzione dell'esistente, e deposito di nuove planimetrie catastali, il tutto da effettuare successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia di cui al punto 7.2.

Costi stimati: € 1.000,00 esclusi diritti fissi.

L'immobile non 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
Laboratorio	mq.	78,0	100%	78,0
		78,0		78,0
		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 2023**

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Codice zona: D35

Microzona: 0

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Laboratori

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 750,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.350,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II° Semestre 2023 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 2° semestre 2023

Città: Milano

Settore: NORD

Zona: 27/ Turro - Precotto

Tipologia: Laboratori

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.000,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.500,00

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 II° semestre 2023 - Annunci immobiliari**

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 17/01/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108711199/> (Best House)

Descrizione: Laboratorio

Indirizzo: Via Vincenzo Russo

Superfici principali e secondarie: 121 mq

Stato conservativo: mediocre

Prezzo richiesto: € 195.000,00 pari a €/mq 1.611,57

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 175.500,00 pari a €/mq 1.450,41

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 14/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106295293/> (Facile Immobiliare)

Descrizione: Laboratorio

Indirizzo: Via Adriano

Superfici principali e secondarie: 244 mq

Stato conservativo: scarso

Prezzo richiesto: € 350.000,00 pari a €/mq 1.434,42

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 315.000,00 pari a €/mq 1.290,98

- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 17/01/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108697627/> (Che Casa)

Descrizione: Laboratorio

Indirizzo: Via Treviso

Superfici principali e secondarie: 300 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 400.000,00 pari a €/mq 1.333,33

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 360.000,00 pari a €/mq 1.200,00

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 1.300,00**.

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-alti.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio per arti e mestieri	C3	78,0	€ 1.300,00	€ 101.400,00
				€ 101.400,00

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	€ 101.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.070,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente:	-€ 1.000,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 7.306,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 86.024,00
arrotondato	€ 86.000,00

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 la necessità della regolarizzazione edilizia, se assentita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, oppure il ripristino dei luoghi in caso di mancata autorizzazione, e il successivo aggiornamento catastale del bene al LOTTO 001.

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 A/R all'indirizzo di residenza AIRE (**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 contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Milano (MI);
- 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.