

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 305/2023

Giudice delle esecuzioni: **dottor Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA.

Appartamento con cantina.



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Pieve Emanuele (MI), viale dei Pini 4, appartamento al piano sesto con annessa cantina al piano seminterrato.

Foglio 8, Particella o mappale 120, Subalterno 193

Categoria A3 (abitazioni civili), zona censuaria ..., classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 54 mq, superficie catastale totale 63 mq rendita catastale 268,56 Euro.

Dati catastali: **Foglio 8, Particella o mappale 120, Subalterno 193**

Stato occupativo

Corpo A al sopralluogo, libero ai fini della procedura, abitato da una dei proprietari, arredato e ingombro di cose.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo, al netto delle decurtazioni da occupato del Lotto unico, Euro 81.000 (arrotondato).

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso e la visione del bene sono avvenuti grazie al custode e in presenza della proprietaria e con la sua compiacenza.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base della planimetria, opportunamente verificate nella scala.



LOTTO 1.

Appartamento con cantina pertinenziale.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Pieve Emanuele (MI), viale dei Pini 4, appartamento al piano sesto con annessa cantina al piano interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

-, nat... in ... (...) il, C.f., Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
-, nat... in ... (...) il, C.f., Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- Comproprietari, nessuno.

1.3 Identificazione al catasto Fabbricati.

Intestazione:

-, nat... in ... (...) il, C.f., Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
-, nat... in ... (...) il, C.f., Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Dati identificativi: Foglio 8, Particella o mappale 120, Subalterno 193

Categoria A3 (abitazioni civili), zona censuaria ..., classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 54 mq, superficie catastale totale 63 mq rendita catastale 268,56 Euro.

Dati catastali: **Foglio 8, Particella o mappale 120, Subalterno 193**

Indirizzo: Pieve Emanuele (MI), viale dei Pini 4, piano sesto e seminterrato.

Dati derivanti da: **Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).**

1.4 Coerenze.

- Piano sesto, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, terrazzo verso la pubblica via – via degli Olmi), terrazzo verso la pubblica via, altra unità immobiliare, pianerottolo comune.
- Piano seminterrato, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, parti comuni, parti comuni (corridoio da cui si accede).

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

Corpo A

1.1 Descrizione sommaria del Comune e zona.

L'unità si trova a Pieve Emanuele in zona periferica e fa parte di una ampia lottizzazione degli anni Ottanta.

I beni in oggetto sono ubicati a Pieve Emanuele (MI) in prossimità della Strada Provinciale Nuova Vigentina, che si trova a pochi minuti dal centro storico del paese.

L'appartamento fa parte di un complesso residenziale piuttosto ampio che occupa 4- 5 isolati, caratterizzato da edifici di circa 8 piani disposti a ferro di cavallo o a torre con disposizione a corte, e con relativo giardino pertinenziale nella corte centrale.

Benché si trovi in prossimità della strada Provinciale, strada a scorrimento veloce, il contesto in cui è inserito è abbastanza tranquillo, gradevole e poco trafficato, costituito dalla ripetizione di isolati a corte simili o uguali a quello di appartenenza del bene, con relativi servizi primari dislocati nelle immediate strade limitrofe.

Va citata anche la relativa vicinanza ad un centro commerciale e a un complesso ospedaliero.



Fascia/zona: quartiere semi periferico.

Destinazioni prevalenti: residenziale.

Tipologia prevalente nella destinazione d'uso dell'immobile in oggetto: appartamenti di civile abitazione in condominio con portici e negozi al piede.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi essenziali e accessori.

1.2 Principali collegamenti pubblici.

Bus: 220 222 328

Treno: S13 RE13

In zona sembra possibile parcheggiare a bordo strada senza particolari problemi.

1.3 Breve descrizione della zona.

Il bene in oggetto è ubicato a Pieve Emanuele (MI) in prossimità della Strada Provinciale Nuova Vigentina, che si trova a pochi minuti dal centro storico del paese.

L'appartamento fa parte di un complesso residenziale piuttosto ampio che occupa 4- 5 isolati, caratterizzato da edifici di circa 8 piani disposti a ferro di cavallo o a torre con disposizione a corte, e con relativo giardino pertinenziale nella corte centrale.

Benché si trovi in prossimità della strada Provinciale, strada a scorrimento veloce, il contesto in cui è inserito è abbastanza tranquillo, gradevole e poco trafficato, costituito dalla ripetizione di isolati a corte simili o uguali a quello di appartenenza del bene, con relativi servizi primari dislocati nelle immediate strade limitrofe.

Va citata anche la relativa vicinanza ad un centro commerciale e a un complesso ospedaliero.

1.4 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico Allegato A e Atti di fabbrica Allegato G).

Il fabbricato appare dall'esterno in uno stato medio-buono, essendo di edilizia abbastanza recente, ma con episodi puntuali di ammaloramenti e distacchi dell'intonaco dovuti all'azione del dilavamento. Il prospetto principale è orientato a fronte strada.

I due lati sono costeggiati da vie secondarie a senso unico, e il retro si affaccia sul giardino pertinenziale della corte centrale delimitata dagli edifici che compongono l'isolato.

Il porticato perimetrale esterno a piano terra collega gli accessi alle singole scale.

La pavimentazione in questa zona è in pietra e i portoncini sono in vetro antisfondamento con intelaiatura metallica in alluminio.

Le facciate intonacate di colore marrone appaiono composte da moduli alternati pieni e vuoti (costituiti da ampie logge coperte), che in alcuni casi appaiono chiuse da vetrate scorrevoli. La copertura è piana.

Al momento del sopralluogo erano in fase di ultimazione alcuni lavori di efficientamento energetico.

In sintesi,

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: murature portanti	non verificabile
Solai	in latero-cemento	non verificabile



Murature perimetrali	Tamponamenti a cassa vuota con paramento esterno intonacato e tinteggiato o rivestito nei toni del marrone. Alla base dell'edificio, in corrispondenza del piano terra, era presente una zoccolatura rivestita in pietra naturale che al momento del sopralluogo risultava rimossa per il completamento di alcuni lavori di efficientamento energetico.	Le facciate sono in discrete condizioni
Copertura	Copertura piana tipo lastrico solare condominiale su cui spiccano i volumi dei corpi scala – ascensori.	in buone condizioni
Portone di ingresso	Portoncino di ingresso alla scala in alluminio anodizzato e vetro	in buone condizioni e funzionante.
Parti comuni interne ed esterne	Androne di ingresso al condominio pavimentato in pietra naturale. Cortile in cemento liscio.	in ottime condizioni in discrete condizioni
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale (l'unità non ha il bagno interno).	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati in spazi comuni.	funzionante
Gas	I contatori sono localizzati al primo piano vicino all'ingresso.	
Antenna collettiva		
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Tipo audio	funzionante
A.P.E. condominiale.	La Certificazione energetica condominiale verosimilmente è stata redatta prima dell'avvio dei lavori di manutenzione e efficientamento energetico e verrà aggiornata alla conclusione dei lavori.	
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Presenti due ascensori per scala.	
Riscaldamento	Condominiale con radiatori in ghisa.	funzionante

1.5 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

Corpo A.

All'interno dell'appartamento la pavimentazione è dappertutto di tipo ceramico, le pareti sono rivestite da carta da parati, ad eccezione della cucina e dei bagni, ove sono di tipo ceramico.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro come gli zoccolini.



Le logge coperte hanno pavimenti di tipo ceramico antigelivo e pareti intonacate; sono provviste di serramenti scorrevoli in alluminio e zanzariere; i davanzali e le soglie sono in marmo.

Per quanto concerne la parte impiantistica, non risulta essere rispondente alla normativa vigente, in quanto risale all'origine della costruzione del complesso residenziale.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa.

In sintesi,

- altezze interne regolamentari di circa 280 cm.
- doppia esposizione non contrapposta;
- bagno aerato e illuminato naturalmente.
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura (vari colori), con parziali rivestimenti in piastrelle ceramiche
- pavimenti: ceramica all'interno e gres porcellanato sul terrazzo.
- porta d'accesso al piano di ingresso con semplice blindatura.
- infissi esterni: originali, in alluminio anodizzato con vetro singolo.
- porte interne tamburate con finitura legno;
- impianto elettrico: sotto traccia e volante, senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto di riscaldamento: condominiale con caloriferi in ghisa.
- acqua calda sanitaria: condominiale
- contatore del gas per l'unità: al primo piano all'ingresso.
- contatore elettrico all'esterno dell'unità al piano cantinato in locale tecnico.
- Citofono solo audio.

Condizioni generali dell'unità: in condizioni di manutenzione discrete.

1.6 Certificazione energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE) è assente (**Allegato I**)

1.7 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

1.8 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

3. STATO OCCUPATIVO.

2.1 Detenzione del bene.

Corpo A

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17.10.2023, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è constatato che l'immobile (Corpo A) risulta libero ai fini della procedura, abitato da una dei proprietari.

2.2 Esistenza di contratti di locazione.

Come riscontrato dall'Agenzia delle Entrate interpellata il 28.02.2024, non sussistono contratti di locazione per l'unità oggetto di valutazione (**Allegato B**).

4. PROVENIENZA (Allegato D).

3.1 Attuale proprietario dal 21.11.2008

-, nat... in ... (...) il, C.f., Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
-, nat... in ... (...) il, C.f., Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con



In forza di Atto di compravendita a e, **la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, in regime di comunione legale dei beni**, del 20.04.2007, numero di repertorio 19.528/4.601, notaio Sergio Ciancimino, sede a Milano, trascritto il 18.05.2007 ai numeri 74.325/39.393 da, nat... il a ... (...), C.f.

Precedenti proprietari.

Al ventennio, dal 18.03.1991 al 25.02.2015 il bene era di proprietà di:

- Dal 19.10.1985 al 11.01.2006
E.N.P.A.M. Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici e degli Odontoiatri con sede a Roma (1/1), C.f. 80015110580.

A Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici e degli Odontoiatri con sede a Roma, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile a Pieve Emanuele di cui al Foglio 8 Particella 120 Sub. 193 è pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia dell'01.10.1985, numero di repertorio 35.195, notaio Carlo Nannarone, sede a Roma (RM), trascritto il 19.10.1985 ai numeri 53.116/39.955 da LN.IT. Immobiliare Nord Italia S.p.a. in liquidazione sede a Roma (RM), C.f. 028734400586.

- Dal 15.12.2005 al 20.04.2007
... .., nat... il a ... (...), C.f.

A, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile a Pieve Emanuele di cui al Foglio 8 Particella 120 Sub. 193 è pervenuta per atto di compravendita del 15.12.2005, numero di repertorio 6.812/4.542, notaio Stefano Sapuppo, sede a Binasco (MI), trascritto il 03.01.2006 ai numeri 900/409 da Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici e degli Odontoiatri con sede a Roma, C.f. 80015110580.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data del 5.09.2023 a firma del notaio Giulia Barbagallo di Palermo, implementata dall'acquisizione **dell'Atto di provenienza (Allegato D)** e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - **Allegato D**) + eventuale estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna.
- Misure penali.
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc...
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.
Viene allegata la convenzione trascritta tra la società costruttrice con il Comune di Pieve Emanuele relative alle urbanizzazioni a seguito della lottizzazione e della cessione di aree a standard.
- Eventuali note.

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

Iscrizioni

Iscrizione di cui ai numeri 74.326/19.383 del 18.05.2007 tipo **ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20.04.2007, numero di repertorio 19.529/4.602, notaio Sergio Ciancimino, sede Milano **a favore** di Banca Popolare di Novara S.p.a., sede di Novara C.f. 01848410039 **contro**, nat... in ... (...) il, C.f., e, nat... in ... (...) il, C.f.
Capitale Euro 160.000,00, totale Euro 320.000,00, durata 25 anni gravante sull'immobile oggetto di valutazione e pignoramento.



Pignoramenti.

Trascrizione n di cui ai numeri 8.359/5.711 del 27.01.2022 nascente da verbale di **pignoramento** immobili del 08.11.2021, numero di repertorio 17.870 emesso dall'ufficio giudiziario della Corte d'appello di Milano, sede Milano **a favore** di REO SEA SPV S.r.l., sede di Conegliano (TV) C.f. 04938320266 **contro**... .., nat... in ... (...) il, C.f.
, e, nat... in ... (...) il, C.f.
.. Il pignoramento grava sulla quota intera dell'unità oggetto di valutazione

Trascrizione n di cui ai numeri 58.432/40.701 del 02.05.2023 nascente da verbale di **pignoramento** immobili del 08.11.2021, numero di repertorio 17.870 emesso dall'ufficio giudiziario della Corte d'appello di Milano, sede Milano **a favore** di REO SEA SPV S.r.l., sede di Conegliano (TV) C.f. 04938320266 **contro**, nat... in ... (...) il, C.f.
, e, nat... in ... (...) il, C.f.
Il pignoramento grava sulla quota intera dell'unità oggetto di valutazione

4.3 Trascrizioni.

Trascrizione tipo di Atto di compravendita **a favore** di e, **la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, in regime** di comunione legale dei beni, del 20.04.2007, numero di repertorio 19.528/4.601, notaio Sergio Ciancimino, sede a Milano, trascritto il 18.05.2007 ai numeri 74.325/39.393 e contro, nat... il a ..., C.f.

4.4 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO.

L'unità oggetto di valutazione fa parte del Condominio di via dei Pini 4, amministrato dallo studio ASA del ragioniere Andrea Miotti con sede in piazza Toscana 2 a Fizzonasco - Tel./Fax, 02.57506270.
 Millesimi di proprietà per l'unità immobiliare; **appartamento m/m 2,35**

- Spese ordinarie annue medie di gestione immobile; previsione per l'anno 2024, Euro 1.700
- **Arretrati a carico della proprietà degli ultimi 2 anni (2022+2023), totale circa Euro 3.400.**
- **Arretrati complessivi a carico della proprietà, compresi lavori di manutenzione della facciata**, la proprietà dichiara di non aver mai pagato le spese condominiali se non i primi due anni (2007 e 2008).
- Spese straordinarie annue di gestione immobile, anni 2021/2023: oltre le manutenzioni (Ecobonus e Sismabonus) già deliberate, nessuna.
- Nessuna causa in corso tra il condominio e i condomini.

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 comuni insolite 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 delle parti comuni.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Nessuno.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Il fabbricato è accessibile. L'unità immobiliare attualmente è adattabile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01.09.1967 e precisamente nella prima metà degli anni Ottanta.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 65/2014, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano



ad impianto unitario ad alta densità.

Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 del Piano delle regole.

Zona di rispetto pozzi idropotabili raggio 200m (art. 94 D. Lgs 152/2006)

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).

Il 23.02.2024 è stata fatta richiesta di accesso agli atti. Il fabbricato è stato edificato "post 1967" come da documentazione acquisita dal Comune di Pieve Emanuele e in particolare, Concessione edilizia 73/77 del 14.07.1977 protocollo 3.478.

Concessione edilizia **73/1977** e successive varianti, per lavori di nuova costruzione di edificio residenziale.

Il certificato di abitabilità reperito è relativo al Fabbricato "D" e indica già acquisito il collaudo dei cementi armati e in corso di acquisizione il certificato di prevenzione incendi.

7.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche. PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 65/2014, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano ad impianto unitario ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 PdR. If = 1,0. Zona di rispetto pozzi idropotabili raggio 200 m (art. 94 D.Lgs 152/2006).

7.3 Conformità edilizia.

Il comune di Pieve Emanuele non ha fornito le tavole di progetto relativi alla concessione 73/77 e alle ultime varianti (che risalgono al 1980) ma poiché la planimetria catastale è anche il "primo accatastamento", in mancanza dei titoli edilizi, si presume che essa rappresenti lo stato finale di progetto. L'unità risulta conforme alla suddetta planimetria del primo accatastamento.

7.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'unità risultava conforme alla planimetria catastale (Allegato F).

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, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue.

Lotto 1.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Corpo A					
appartamento	54,15	44,50			54,15
cantina			36,65	30%	4,60
					58,75



9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, de dotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale il prodotto edilizio potrà essere compravenduto, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considerano **il migliore e i più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello attuale.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d'uso ufficiale è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2023 – Periferica che dà quotazioni **da Euro/mq 1.400 a Euro/mq 1.500** per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale.
- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 1.524 (arrotondato)** per abitazioni in immobili di qualità media di zona.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo di riferimento dei due anni anteriori alla presente relazione: diversi immobili comparabili (segmento di mercato comunque molto dinamico).

9.2 Valutazione.

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Corpo A			
appartamento	54,15		
cantina	4,60		
	58,75	1.500,00	88.125,00

9.3 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 in questa relazione.



Valore stimato	88.125,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.406,25
Regolarizzazione catastale e edilizia	0,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio (stima)	3.400,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	80.318,75
<u>arrotondato</u>	81.000,00

Nota bene. Si tratta di un 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.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

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

- Si segnala che la proprietaria ha riferito che circa due anni fa per la stessa unità era stata aperta una analoga procedura che tuttavia non aveva portato conseguenze.
- Si segnala che sono in corso (in fase di ultimazione) alcuni lavori di manutenzione e efficientamento energetico e Sismabonus sulle parti comuni.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 12 agosto 2024



Alexandra Ubertazzi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
ALESSANDRA
UBERTAZZI
10083

L'esperto nominato,

13. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Ispezioni ipotecarie.
- D. **Atto di provenienza.**
- E. Visura storica per immobile.
- F. Planimetria catastale.
- G. Atti di fabbrica.
- H. **Documentazione condominiale.**
- I. Verifica esistenza APE.

