

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 367/2024

Giudice delle Esecuzioni: **CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento + solaio

Via Generale A. Diaz n. 53

RHO (MI)



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Appartamento sito in RHO, via Generale A. Diaz n. 53

Categoria A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Comune di RHO - Fg. n. 8; Mapp. n. 235, Sub. 17 Cat A/3, classe 3, consistenza vani 5; posto al piano 7-8, rendita € 400,25

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dalla signora

Contratti di locazione in essere

Si, opponibile.

Contratto di locazione del 3/06/2019 registrato all'Ufficio territoriale di Monza in data 29/07/2019 al n. 5449 serie 3T per anni 4 + 4 avente locatori gli eseguiti

Comproprietari

- Proprietà **1/2** di in regime di comunione legale dei beni con
- Proprietà **1/2** di in regime di comunione legale dei beni con

Prezzo al netto delle decurtazioni

da **libero** prezzo del lotto: € **154.000,00**

da **occupato** prezzo del lotto: € **122.000,00**

LOTTO 1

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito in RHO via Generale A. Diaz n. 53 all'interno di uno stabile condominiale di dimensioni piuttosto significative. L'immobile oggetto di pignoramento si trova al piano settimo ed è composto da tre camere, un soggiorno/cucina, un bagno e un ampio balcone in lato sud. Il bene sviluppa complessivamente una superficie di mq 81,00 commerciali opportunamente ponderata.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/2** di proprietà dell'immobile di _____ in regime di comunione dei beni con _____ e sulla **quota di 1/2** di proprietà di _____ in regime di comunione dei beni con _____

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

Intestazione:

Proprietà **1/2** di _____ in regime di comunione dei beni con _____

Proprietà **1/2** di _____ in regime di comunione dei beni con _____

Descrizione:

Comune di RHO via Generale A. Diaz n. 53 - Fg. n. 8; Mapp. n. 235, Sub. 17 Cat A/3, classe 3, consistenza vani 5; posto al piano 7-8, rendita € 400,25

Dati derivanti da:

Data di presentazione della planimetria 13/02/1965 prot. n. 000000400

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Variatione toponomastica del 14/10/2008 in atti dal 14/10/2008, pratica MI0825706 al n. 68601.1/2008

Variatione del quadro tariffario del 01/01/1992

1.4. Coerenze

Dell'appartamento al piano settimo:

a nord in senso orario: a nord corpo scala comune con ascensore e cortile; a est cortile e poi altro mappale; a sud cortile; a ovest corpo scala comune e cortile.

Del solaio al piano ottavo:

a nord in senso orario: a nord altro solaio proprietà di terzi; a est cortile; a sud altro solaio proprietà di terzi; a ovest corridoio comune ai solai.

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

Nessuna discrepanza rispetto agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

- Caratteristiche zona: Posizione piuttosto centrale nel Comune di Rho, in prossimità dell'asse viario di Corso Europa, ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato.
L'immobile pignorato è un appartamento posto a piano settimo di un condominio a torre degli anni '60 di otto piani fuori terra.
La zona è mediamente abitata, il tessuto prevalentemente a carattere residenziale di tipologia tradizionale con qualche negozio di piccolo dettaglio. Nelle vicinanze si trovano la chiesa e l'oratorio di San Giovanni con attrezzature sportive.
- Caratteristiche zone limitrofe: A carattere residenziale, con negozi di piccolo dettaglio e botteghe. Uffici e sedi di aziende nella zona. Presidio ospedaliero di Rho a poca distanza.
- Collegamenti (Km): Collegamento non agevole con il centro della città di Milano (p.zza Duomo): fermata della linea bus Z601 a circa 500 m in corso Europa, quindi n. 9 fermate fino alla stazione della metropolitana rossa fermata Molino Dorino; quindi n. 14 fermate fino a P.zza Duomo o collegamento con tutto il sistema di trasporto pubblico di Milano (appena sufficiente). Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 1 h. Preferibile l'utilizzo dell'auto privata.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato
- Strutture verticali:* materiale: probabile muratura a cassa vuota. Non possibile la verifica.
- Travi (struttura):* materiale: cemento armato
- Solai (struttura):* tipologia: latero cemento
Condizione: non verificata
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con porzioni di intonaco per esterni colore grigio cemento e porzioni con rivestimento in formelle quadrate di cotto effetto bugnato.
Condizioni: superfici esterne di tutto lo stabile in condizioni non buone. Si segnalano degradi e difetti dovuti all'acqua.

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: piana. Struttura tradizionale in latero cemento. Manto di copertura in guaina ardesiata: non verificato.
<i>Infissi esterni (riferito all'immobile pignorato):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio con vetro camera. Condizioni: Buone. Serramenti recenti e meccanismi funzionanti. Avvolgibili da oscuro in PVC marrone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: cancelletto esterno all'area e poi portoncino di ingresso al condominio in metallo e vetro a due battenti.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Fognatura: allaccio alla linea comunale. Condizioni: non ispezionata

2.3 Caratteristiche descrittive interne

<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino di tipo blindato con pannello liscio colore marrone noce nazionale sia interno che esterno.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte a battente in legno, con sopra-luce e inserto di vetro smerigliato. Funzionanti ma piuttosto datate.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: struttura in latero cemento. Superficie intonacata al civile e tinteggiata di bianco. Condizioni generali buone: non si segnalano crepe, infiltrazioni, né problemi degni di nota. Qualche ombra dovuta a ponte termico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: mattoni forati + intonaco al civile. Mano di tinteggiatura di vario colore per interni a finire. Non si segnalano degradi.
<i>Rivestimenti:</i>	Cucina: rivestimento della parete attrezzata in pannello di laminato bianco, effetto piastrellatura di ceramica formato quadrato cm 10 x 10. Condizioni: pessime. Molte piastrelle scheggiate. Bagno: Rivestimento su tutte le pareti in piastrelle di ceramica di buona qualità colore grigio chiaro, formato rettangolare, fino a m 1,40 circa di altezza, con inserti decorativi e listelli più scuri. Interno doccia in mosaico a tessere rettangolari in gradazioni di grigio. Condizioni: buone.

<i>Pavimenti :</i>	<p>Ingresso e cucina: piastrelle di gres porcellanato di discreta qualità di forma rettangolare a simulare effetto parquet, con inserti decorativi quadrati.</p> <p>Camera/studio: piastrelle di ceramica di formato quadrato, cm 30 x 30 posate a 45° di colore grigio scuro.</p> <p>Camera letto singolo: pavimento in laminato effetto legno. Molte scheggiature e sollevamenti della lamina.</p> <p>Camera matrimoniale: pavimento in parquet, essenza rovere o similare, in doghe corte posate sfalsate a correre.</p> <p>Bagno: piastrelle di ceramica formato quadrato, posate diritte di colore grigio scuro.</p> <p>Balcone: piastrelle di ceramica per esterni, di forma quadrata, colore mattone chiaro, con refilato di balcone in serizzo.</p> <p>Condizioni: pavimenti in generale in buone condizioni.</p>
<i>Antenna:</i>	<p>Condizione: non verificata. Presumibilmente condominiale.</p> <p>Certificazione = non conosciuta</p>
<i>Antifurto:</i>	<p>tipologia: non presente</p>
<i>Gas (impianto):</i>	<p>alimentazione: attacco del gas per cucina</p> <p>Caldaia per acqua calda sanitaria in cucina.</p>
<i>Elettrico (impianto):</i>	<p>tipologia: totalmente sottotraccia, tensione: 220V.</p> <p>condizioni: Presenti le prese elettriche, i frutti e i componenti in genere. Apparecchi di illuminazione: montati. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica. Presente contatore con salvavita di recente installazione in prossimità dell'ingresso.</p>
<i>Telefonico (impianto):</i>	<p>tipologia: individuato nella zona di ingresso. Funzionante.</p>
<i>Citofonico (impianto):</i>	<p>Tipologia: citofono solo voce</p> <p>condizioni: funzionante.</p>
<i>Idrico (impianto):</i>	<p>alimentazione: lavello, lavatrice, lavastoviglie e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non recuperate.</p>
<i>Termico (impianto):</i>	<p>tipologia: di tipo centralizzato a gas metano</p> <p>Riscaldamento realizzato con termosifoni tradizionali in ghisa muniti di valvola di regolazione e contabilizzatori di calore</p> <p>condizioni: non funzionante al momento del sopralluogo</p> <p>Certificazioni: in possesso dell'amministrazione condominiale</p>
<i>Scala interna</i>	<p>Non presente.</p>
<i>Certific. energetica:</i>	<p>Presente. L'appartamento risulta censito al catasto energetico con certificato n. 1518200089916 valido fino al 6/10/2026.</p>

Condizionamento: tipologia: presente. Non testato il funzionamento.

2.4 Breve descrizione della zona

Servizi di zona: Centri commerciali "Rho Center" a circa 1,2 km oppure "Il Gigante" a 2,5 km (ottimo); supermercato Lidl e Carrefour a circa 1,5 km (appena sufficiente); diversi negozi al dettaglio di vari settori merceologici nelle vicinanze (buono); farmacia Comunale e farmacia Chiaudani a circa 900 m (discreto); asili o scuole dell'infanzia "Don Milani" in via Moro e paritaria "San Giovanni battista" in via XXV Aprile a 700 m (discreto); scuola primaria a 1,5 km (sufficiente); scuola media all'Istituto comprensivo statale Anna Frank a circa 800 m (buono), scuola media superiore Liceo Classico Rebora, IT Mattei, Istituto Puecher, e altri istituti nell'ambito di 1-1,5 km facilmente raggiungibili (discreto); ospedale di Rho con relativo centro di pronto soccorso a circa 500 m (ottimo); parco Europa e parco Labriola a 200 m (ottimo); campi da calcio, centri e attrezzature sportive nelle vicinanze (buono). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5 Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico con **certificato n. 1518200089916** del 6/10/2016 a firma del tecnico valido fino al 6/10/2026. Classe energetica G.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono stati resi disponibili i certificati di regola d'arte degli impianti.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Collaudo statico: denuncia dei cementi armati alla Prefettura del 07/04/1962.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il perito ha svolto un primo sopralluogo in data 17/10/2024.

Al sopralluogo non erano presenti gli esecutari ma ha concesso l'accesso la signora. In occasione del primo sopralluogo il perito non ha potuto accedere al piano solaio perché la chiave della porta che da accesso al piano è nella disponibilità dell'Amministratore.

Il perito ha svolto un secondo sopralluogo in data 07/11/2024. Le chiavi di accesso al piano solaio comune sono state fornite dell'Amministratore.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Contratto di locazione del 3/06/2019 registrato all'Ufficio territoriale di Monza in data 29/07/2019 al n. 5449 serie 3T per anni 4 + 4 avente locatori gli esecutati

e conduttori i signori

Il contratto è stipulato per la durata di 4 anni dal 15/07/2019 al 14/07/2023 e si intende rinnovato per 4 anni. Il canone annuo di locazione è stabilito € **7.800,00** (in rate da € 650/mese) **più oneri accessori per € 1.800,00** (150,00/mese).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Proprietà 1/2 di _____ in regime di comunione legale dei beni con _____ **e**
proprietà 1/2 di _____ in regime di comunione legale dei beni con _____ dal
28/12/2009 fino almeno al 10/2024 (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 04/2024 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. _____ del 28/12/2009 al Rep. n. 11925 racc. 6912 iscritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2, in data 04/01/2010 ai numeri Registro particolare 147 Reg. Gen. 244.

4.2. Precedenti proprietari per titoli nel ventennio:

2002-2009: Proprietà **4/6** di _____ proprietà **1/6** di _____ e proprietà **1/6** di _____ per denuncia causa morte in data 9/11/2002 di _____, registrata a Rho il 19/03/2003 al Vol. 2003 n. 181 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2, in data 06/09/2003 ai numeri Registro particolare 78906 Reg. Gen. 129711.

4.3. Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

1986-2002: Proprietà **1/2** di _____ proprietà **1/2** di _____ tra loro in regime di comunione dei beni **dal 4/11/1986 al 9/11/2002** in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio Dott. _____ del 04/11/1986 al Rep. n. 126659 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 in pari data al n. 54838 Particolare e n. 76455 Generale.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. _____ (VA) alla data del 24/05/2024 implementata dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 28/10/2024 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non conosciute.

- **Misure Penali**

Non conosciute.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Non conosciute
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Non conosciuti

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

- **Iscrizioni**

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo **contro** e contro tra loro in comunione legale dei beni, **a favore di** domicilio ipotecario eletto, atto a firma del Notaio Dott. del 28/12/2009 al Rep. n. 11926 racc. 6913 iscritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 04/01/2010 ai numeri Registro particolare 64 Reg. Gen. 245.
Importo capitale: € 160.000,00
Importo complessivo: € 320.000,00

- **Pignoramenti**

Pignoramento: al n. Rep. 8275 del 26/04/2024. Atto **contro** e contro tra loro in comunione legale dei beni, **a favore di**, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 17/05/2024 ai numeri Registro particolare 46174 Reg. Gen. 64265.

- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**

Nessuna pregiudizievole.

Compravendita: atto a firma del Notaio Dott. del 28/12/2009 al Rep. n. 11925 racc. 6912 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 04/01/2010 ai numeri Registro particolare 147 Reg. Gen. 244 con il quale i signori acquistano l'immobile oggetto di pignoramento.

Accettazione tacita di eredità: atto a firma del Notaio Dott. del 28/12/2009 al Rep. n. 11925 racc. 6912 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 04/01/2010 ai numeri Registro particolare 146 Reg. Gen. 243.

Certificato denunciata successione: atto Ufficio Registro al rep. 181/2003 del 02/04/2003 per causa morte di, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 06/09/2003 ai numeri Registro particolare 78906 Reg. Gen. 129711.

- **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute

6 CONDOMINIO

L'immobile oggetto del pignoramento è amministrato dallo _____, il quale ha fornito le seguenti informazioni:

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022	€ 3.564,73
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023	€ 3.843,17
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024	€ 416,33
Spese straordinarie già deliberate	€ 0,00
Ammontare totale del debito al 6/11/2024	€ 51,30
Millesimi di proprietà appartamento	78,67
Millesimi riscaldamento	84,46
Altre cause in corso	Nessuna
Riscaldamento	Centralizzato

Il futuro aggiudicatario dovrà comunque 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, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuti

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile non è accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite:

L'immobile risale a **prima del 1967**.

Premessa: il condominio all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di pignoramento fa parte di una lottizzazione di n. 4 condomini aventi medesime caratteristiche interne ed esterne. Le pratiche recuperate in Comune fanno riferimento di volta in volta a un condominio (casa 1, casa 2, casa 3 e 4) ma contengono gli stessi elaborati grafici e gli edifici non sono distinguibili. Lo scrivente ha preso come riferimento la concessione originaria (casa 2), perché il fascicolo agli atti risulta più completo rispetto agli altri.

- **Convenzione del 05/09/1962** con il Comune di RHO (cessione di aree in cambio di densità edificatoria)
- **Domanda pratica n. 419/62** prot. n. 16869 del 4/11/1962
- **Nulla osta esecuzione lavori** del 24/11/1962
- **Nulla osta abitabilità** del 18/09/1963

Con rimando alla premessa si precisa che le varie pratiche di riferimento della lottizzazione sono le seguenti:

- Pratica 196/62 del 5/1962 (rif. casa 1)

- Pratica 419/62 del 11/1962 (rif. casa 2)
- Pratica 334/63 del 7/1963 (rif. case 3 e 4)

Il fascicolo di ciascuna pratica non è completo (CA, Vigili del Fuoco, denunce, convenzione) di tutti i "passaggi", ma alcuni documenti si intendono trascritti e valevoli per l'intera lottizzazione. Gli immobili risultano correttamente licenziati.

7.2. Conformità edilizia:

Al momento della stesura della relazione dal punto di vista urbanistico l'immobile si trova in zona TUC-A = Tessuto urbano consolidato (Ambiti prevalentemente residenziali – Art. 21 Piano delle regole) del PGT vigente. Dal punto di vista **urbanistico l'immobile è conforme.**

Al momento del sopralluogo l'immobile dal punto di vista edilizio è conforme.

Lo stato di fatto corrisponde al progetto edilizio originario e alla scheda catastale depositata in data 13/02/1965. All'interno non sono avvenute variazioni o altri interventi che necessitassero di autorizzazione edilizia.

7.3. Conformità catastale

La scheda catastale dell'immobile è conforme.

La scheda disponibile è stata presentata in data 13/02/1965 e rappresenta lo stato di fatto dei luoghi. La visura catastale riporta correttamente i dati necessari.

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/a 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.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Settimo				
Appartamento	mq	74,50	100%	74,50
Balcone	mq	14,30	30%	4,29
Solaio	mq	10,78	25%	2,69
Totale	mq	99,58		81,00Arr.

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-

sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agazia del Territorio - 1° semestre 2024 (ultimo disponibile) considerata la zona:
B1 Centrale – Cimitero, Borsi, Stazione, Volta – Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale (max) e in stato di conservazione ottimo (min).
- Agenzie immobiliari RHO e zone limitrofe all'immobile.
- Borsino immobiliare di RHO, via Generale A. Diaz, per abitazioni in stabili di seconda fascia (max) e in stabili di fascia media (min)
- Fonti emerografiche (Tecnoca, Cerchi casa, Attico, ecc) ove disponibili.

Immobile I valori ufficiali rilevati per immobili della zona aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.750 €/mq a 1.800 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 1.730 €/mq a 2.010 €/mq (Borsino immobiliare). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti per immobili in stabili di analoghe caratteristiche e immobili posti al piano settimo varia da 2.000 €/mq a 2.200 €/mq.

Il perito ritiene che il valore più probabile dell'immobile nello stato in cui si trova sia pari a 2.000 €/mq.

9.3. Valutazione LOTTO

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero
Abitazione	A/3	mq 81,00	€ 2.000,00	€ 162.000,00

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.

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 8.100,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale. - € 0,00
- Spese ordinarie di gestione insolite per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni comprese straordinarie – arrotondate) - € 50,00

Totale - € 8.150,00

9.5 Riduzione dovuta al contratto di locazione opponibile

Una casa venduta con un inquilino all'interno subisce una svalutazione che può andare mediamente dal 20 al 25% a seconda della scadenza contrattuale, del tipo di contratto stipulato e dell'affitto pagato dall'inquilino.

Nel caso di specie la scadenza del contratto di locazione è al 14/07/2027, ovvero 34 mesi dopo il deposito della presente relazione di valutazione.

- Moltiplicando il costo del canone di locazione per l'intervallo temporale che separa dalla scadenza del contratto si ottiene:
Mesi 34 x 800,00 €/mese = € 27.200,00
- Se applichiamo una svalutazione media del 22,5% sul valore dell'immobile come libero si ottiene:
25% di € 164.000,00 = € 36.900,00

Tenuto conto del trend di apprezzamento degli immobili, della scadenza contrattuale e della solvibilità dell'inquilino, lo scrivente ritiene congrua una riduzione complessiva di € **32.000,00** arrotondata.

9.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile **libero** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 154.000,00**

Valore dell'immobile **occupato** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 122.000,00**

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

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Marco Bonetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo mail ordinaria (ove disponibile).

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: 08/11/2024

l'Esperto Nominato



ELENCO ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Contratti di locazione
- 7) Atti di fabbrica
- 8) Attestato Prestazione Energetica
- 9) Altri documenti impianti
- 10) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti
Copia Privacy della relazione peritale