

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 09/2024

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

Custode: **dott. Giuseppe Ragusa**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pioltello (MI)

Piazza Giuseppe Garibaldi, 13



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Pioltello (MI) via Giuseppe Garibaldi n. 13

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9, particella 67, subalterno 17

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Si

Prezzo al netto delle decurtazioni

Quota 1/2:

da libero: € 26.000,00

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
3. STATO OCCUPATIVO.....	6
4. PROVENIENZA	6
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	7
6. CONDOMINIO	8
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.....	8
8. CONSISTENZA	10
9. STIMA	11
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	13
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	13
12. CRITICITA' DA SEGNALARE	13
13. ALLEGATI.....	14

LOTTO 001
(Appartamento e solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pioltello (MI) località Limoto, Piazza Giuseppe Garibaldi n. 13 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da tre locali oltre servizi e vano pertinenziale di solaio posto al piano sottotetto (il piano sottotetto non è agibile a causa di un incendio).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di Omissis nata a Omissis CF: Omissis

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (MI) come segue: (all.1)

Intestati:

Omissis Proprietà 1/2

Omissis Proprietà 1/2

dati identificativi: **foglio 9 part. 67 sub. 17**

dati classamento: Categoria A3, Classe 5, consistenza vani 5, Superficie catastale totale 66,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 65,00 mq., rendita € 374,43.

Indirizzo: Piazza Giuseppe Garibaldi n. 13

Dati derivanti da:

- Variazione del 12/11/2024 Pratica n. MI0541758 in atti dal 12/11/2024 rettifica del piano (n. 541758.1/2024);
- Variazione toponomastica del 21/09/2016 protocollo n. MI0487023 in atti dal 21/09/2016 variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 195161.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 15/06/2005 protocollo n. MI0467884 in atti dal 15/06/2005 revisione classamenti incoerenti (n. 87492.1/2005);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento (come da atto di acquisto): a nord - est con prospetto su beni di cui alla particella 66 e residui beni di cui alla particella 67; a sud - est con residui beni di cui alla particella 67, pianerottolo, vano scale e prospetto su beni di cui alla particella 66; a sud - ovest con prospetto su beni di cui alla particella 66; a nord - ovest con prospetto di cui alla particella 66 e beni di cui alla particella 64.

Del solaio: a nord - est corridoio di accesso; a sud - est e nord - ovest con residui beni di

cui alla particella 67; a sud – ovest con prospetto su beni di cui alla particella 66.

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 Pioltello (MI)

Fascia/zona: il fabbricato denominato "Condominio Magnolia", di cui è parte il bene in oggetto, è ubicato in Piazza Giuseppe Garibaldi 13, zona centrale vicino alla stazione con carattere prevalentemente residenziale. Piazza Garibaldi è inserita in progetti di riqualificazione da parte del Comune, presenta un elevato livello di degrado sociale e strutturale. Aree contaminate da depositi di immondizia e malvivenza con abitazioni sovraffollate.

Destinazione: Residenziale a traffico locale con buona possibilità di parcheggio

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: il collegamento con i mezzi pubblici è garantito dalle linee di superficie autobus 965, Z 401, Z 402, Treno Nord Passante, fermata MM2 Villa Fiorita.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: Strada Provinciale 103 Cassanese, Strada Provinciale 121, Strada Provinciale 14 Rivoltana.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'edificio, di cui l'unità pignorata è parte, contraddistinto dal civico n. 13 denominato "Condominio Magnolia" di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costituisce, con altri di tipologia affine, il complesso di edilizia economica (edificato a cavallo del decennio 1950/1960) su un'ampia area quadrangolare delimitata da strade di contorno con ingressi pedonali e carrai, compresa tra la via Monza e la via Alla Stazione, che delimitano la piazza Garibaldi e su cui si distribuiscono gli edifici stessi.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura spiovente, le facciate sono intonacate e presentano finiture semplici, lo stato manutentivo è pessimo.

Il vano scala e l'atrio d'ingresso, sono da riordinare, non è presente l'ascensore.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco civile;
- accesso: portone in alluminio anodizzato e vetro (divelto);
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- scala interna: a doppia rampa in marmo;
- condizioni generali esterne: scadenti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, balcone.

L'esposizione dell'immobile è su due fronti.

Un vano solaio al piano sottotetto. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al vano solaio in quanto il piano sottotetto non è agibile a causa di un incendio avvenuto qualche anno fa e ancora non sono stati fatti i lavori di ripristino e messa in sicurezza.

CORPO A:

Appartamento (all.3):

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetro semplice;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- porta d'accesso: in legno (divelta);
- porte interne: in legno a battente e a soffietto;
- impianto citofonico: non verificato;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia posizionata in cucina (non funzionante);
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia installata in cucina (non funzionante);
- servizi igienici: bagno attrezzato con lavabo, tazza, vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'immobile: pessime.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Solaio:

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al vano solaio in quanto il piano sottotetto non è agibile a causa di un incendio e non sono stati fatti i lavori di ripristino e messa in sicurezza.

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata in Piazza Giuseppe Garibaldi 13, zona centrale vicino alla stazione con carattere prevalentemente residenziale. Piazza Garibaldi è inserita in progetti di riqualificazione da parte del Comune, presenta un elevato livello di degrado sociale e strutturale. Aree contaminate da depositi di immondizia e malvivenza con abitazioni sovraffollate.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'unità immobiliare risulta censita al catasto energetico al n. 15175000035824 valido fino al 11/04/2034 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 249,31 kWh/m²a.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non Presente.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/11/2024 con il custode giudiziario, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni. L'immobile risultava libero.

Si rimanda alla relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all.4)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data 22/11/2024.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Omissis - proprietà per la quota di 1/2 dal 29/06/1993

Omissis - proprietà per la quota di 1/2 dal 13/11/2024

La sig.ra Omissis in forza atto di acquisto in autentica Notaio Dott. Chianese Valerio in data 29/12/2003 rep nn.53541, trascritto a Milano 2 in data 09/07/1993 ai nn.53227/37369.

A/c Omissis, Omissis e Omissis.

Il sig. Omissis in forza atto di acquisto in autentica Notaio Dott. Ruta Francesco in data 13/11/2024 rep nn.303706/37423, trascritto a Milano 2 in data 19/11/2024 ai nn.154418/109043.

A/c Omissis

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile era di proprietà dei signori Omissis e Omissis con atto di acquisto a rogito Notaio Chianese Valerio in data 29/12/2003 rep nn.53541, trascritto a Milano 2 in data 09/07/1993 ai nn.53227/37369 da Omissis nato il Omissis C.F.: Omissis, Omissis nato il Omissis C.F.: Omissis ed Omissis nata il Omissis C.F.: Omissis il bene oggetto di procedura
- Con atto a rogito Notaio Ruta Francesco in data 13/11/2024 rep nn.303706/37423, trascritto a Milano 2 in data 19/11/2024 ai nn.154418/109043 il Sig. Omissis nato il Omissis C.F.: Omissis ha venduto al sig. Omissis nato il Omissis C.F.: Omissis la quota di 1/2 del bene oggetto di procedura

(all.5, all.6)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA) alla data del 17/01/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 05/11/2024 e 30/01/2025 si evince **(all.6)**:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il 04/08/2017 ai nn.101993/19131 derivante da decreto ingiuntivo atto giudiziario Tribunale di Bergamo in data 05/11/2016 rep. 4946

a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo c.f. 03034840169

contro Omissis

Capita € 27.890,66

Totale € 34.900,00

Grava per la quota di 1/2 sul bene oggetto di procedura

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 16/09/2020 rep. 11769 trascritto il 13/10/2020 ai nn.111611/70681 contro Omissis per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di Major SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04951650268.

Grava per la quota di 1/2 sul bene oggetto di procedura

Pignoramento del 21/12/2023 rep. 34738 trascritto il 15/01/2024 ai nn.4664/3379 contro Omissis per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di Major SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04951650268.

Grava per la quota di 1/2 sul bene oggetto di procedura

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile al momento del sopralluogo non era amministrato da nessun studio in quanto l'ultimo amministratore si è dimesso.

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 55,49

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: non conosciute

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non conosciute

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna

Cause in corso: non conosciute.

Eventuali problematiche strutturali: non conosciute.

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

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pioltello in Zona Ambiti Urbanizzati: Ambito Residenziale Consolidato Intensivo (art. 24).

1- Ambito residenziale consolidato intensivo (ex zona B1)

Comprendono i tessuti urbani significativi dal punto di vista morfologico in quanto episodi edilizi consolidati completamente edificati. Sono costituiti da edifici pluripiano di carattere condominiale, edificati in epoca recente (dagli anni '60) anche con ripetizione di più moduli a costituire agglomerati ben identificati (quartiere Satellite, piazza Garibaldi)

Modalità di intervento: gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia se coinvolgenti gli esterni dovranno:

a) essere coerenti con i caratteri tipologici e i caratteri edilizi originari, con i materiali impiegati, con i particolari costruttivi, con i colori, con le sistemazioni degli spazi scoperti su strada come: pavimentazioni, recinzioni, ecc., salvo le innovazioni descritte; sono ammesse le modifiche delle finiture ed innovazioni che comportino un miglioramento dei caratteri degli edifici e un miglior inserimento nel contesto ambientale ed un maggior qualità architettonica, pur nel rispetto delle caratteristiche originarie, con le limitazioni di cui alle norme prescritte per gli edifici nell'ambito di completamento, nonché tutti gli interventi di miglioramento delle prestazioni

energetiche;

b) riguardare interi edifici e dovranno armonizzarsi con quelli dei complessi edilizi a cui appartengono;

c) è ammessa l'installazione di pensiline a copertura di accessi e similari, ma non sono ammessi incrementi della superficie coperta e della SLP rispetto a quella esistente, né la realizzazione di manufatti esterni che comportino modifiche degli indici di cui sopra, salvo volumi tecnici o quanto necessario per l'adeguamento alle normative vigenti; è ammessa la trasformazione di cantine/depositi in locali taverna e similari; è ammessa l'installazione di manufatti che non modificano gli indici solo se integrati nell'edificio originario;

d) in caso di intervento sulle superfici esterni, è obbligatorio il miglioramento della superficie filtrante esistente, se già non conforme al R.L.I.;

e) Nel caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici o di ristrutturazione urbanistica, potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planivolumetrici in relazione al tessuto esistente.

Gli interventi:

- non potranno superare la SLP esistente;

- saranno assoggettati a piano attuativo.

Prescrizioni speciali per gli ambiti residenziali del quartiere Satellite e Piazza Garibaldi.

Valgono le norme di cui sopra. Tutti gli interventi, a partire dalla manutenzione ordinaria, sui prospetti o sulle altre parti comuni, dovranno essere finalizzati, al fine di contenere episodi di degrado:

a) un miglioramento dei caratteri degli edifici;

b) un maggiore livello di decoro ed omogeneità;

c) un migliore inserimento nel contesto edilizio e ambientale;

d) una maggiore qualità architettonica, al fine di contenere episodi di degrado.

Potranno quindi essere prescritti materiali e finiture al fine di garantire la finalità di cui sopra.

Risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7):

- Denuncia per Opere Edilizie del 21.11.1958 per il progetto di n° 12 fabbricati ad uso di civile abitazione
- Denuncia per Opere Edilizie del 05.12.1959 per il progetto di planivolumetrica del nuovo quartiere
- Abitabilità per l'immobile sito in Limite – Piazza Garibaldi fabbricato "Magnolia", autorizzata in data 28/05/1960

Note

Gli unici documenti edilizi dello stabile denominato "Magnolia" rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune. Non è presente nel fascicolo edilizio la Concessione Edilizia e i disegni di progetto.

7.2. Conformità edilizia e catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

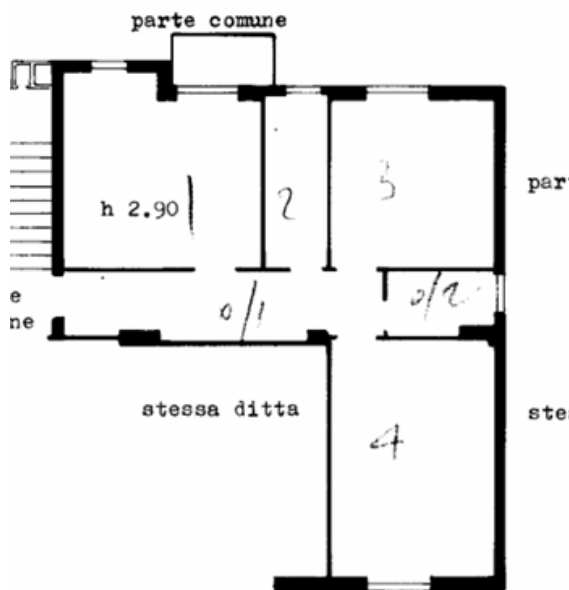
In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 27/07/1962, si rilevano lievi difformità relativamente alla distribuzione interna dei muri divisorii.

Gli abusi rilevati consistono in:

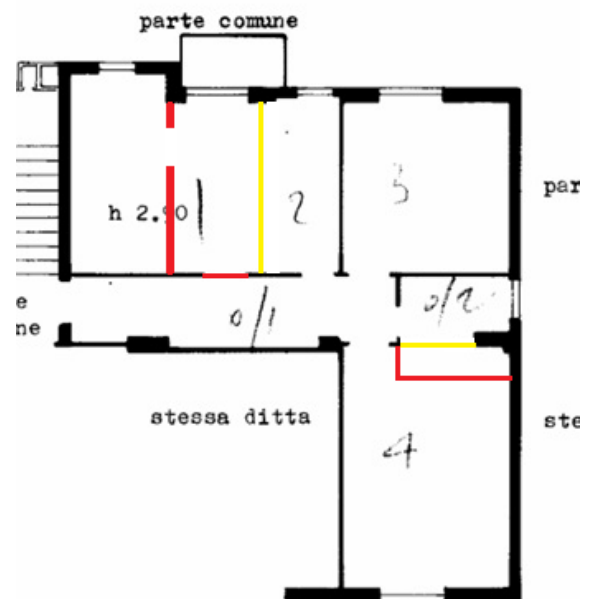
1. inserito un tramezzo nel soggiorno per creare una camera;
2. abbattimento tramezzo tra il soggiorno e la cucina;
3. spostamento di un tramezzo nel bagno per ingrandirlo;
4. costruzione di un muretto basso tra il corridoio e il soggiorno.

Legenda:

- Porzioni costruite █
- Porzione demolita █



Planimetria catastale del 1962



Planimetria rilevata al sopralluogo

Per l'adeguamento documentale sotto il profilo edilizio e catastale e per regolarizzare le modifiche apportate, comprensive di spese tecniche e di sanzioni amministrative, si quantifica cautelativamente un importo minimo di €2.000,00 fino ad un importo di € 3.000,00, pertanto si considera un importo

medio pari ad **€ 2.500,00**.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

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), inoltre sono state prese in considerazione le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", estratti da "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5", dell'Agenzia del Territorio come segue:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25;
- Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- La superficie dei balconi va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30% fino a mq. 25;

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	Mq.	64,53	100%	64,53
Balcone	Mq.	3,00	30%	0,90
Solaio	Mq.	6,00	25%	1,50
Totale		73,53		66,93
			arrotondato	67,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

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 dall'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.

Si osserva che l'unità immobiliare oggetto di stima è posta in una zona con caratteristiche molto degradate e con moltissime unità in vendita all'asta a seguito di pignoramenti immobiliari. I prezzi quindi rilevati nelle proposte di vendita delle agenzie locali e le transizioni sul libero mercato di immobili simili sono inferiori a quelli rilevati dai bollettini di seguito riportate. Nella valutazione si è quindi tenuto conto della situazione specifica della zona.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2024
 - Borsino Immobiliare, consultazione febbraio 2025
 - Rilevazione prezzi della città Metropolitana di Milano, a cura di FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza - 2° semestre 2024
 - Consultazione valori immobiliari dichiarati, a cura dell'Agenzia delle Entrate

(settembre 2023 - febbraio 2024)

Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 – zona B1 – Centro, San Francesco, Mantegna

Quotazioni:

Abitazioni di tipo economico da € 1.350,00 a € 1.800,00 (euro/mq)

Valori relativi al **Borsino Immobiliare**

Periodo: febbraio 2025

Comune: Pioltello

Fascia/Zona: Centro, San Francesco, Mantegna

Valore mercato prezzo min. 1.625,00 / prezzo max. 1.877,00 (euro/mq)

FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Pioltello

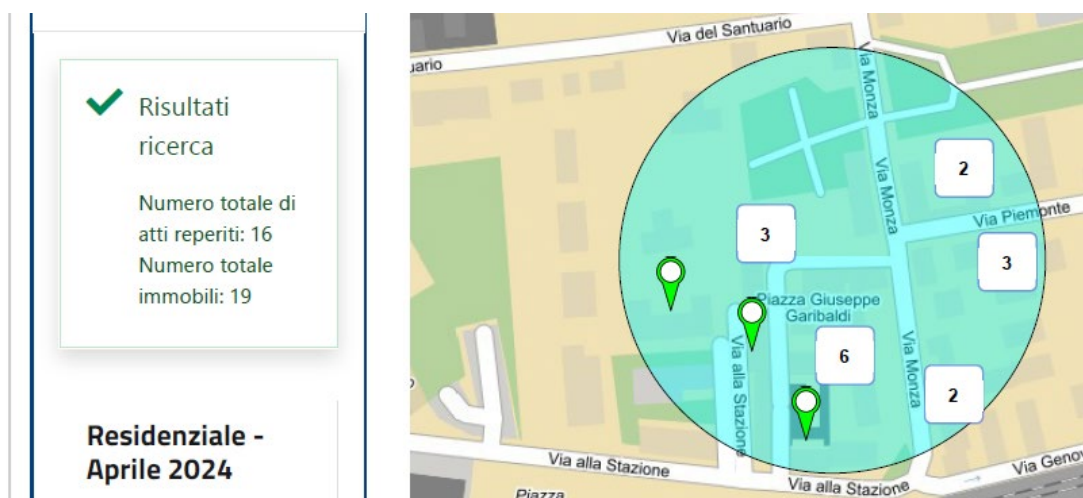
Zona: settore est

Valore di compravendita prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1.000,00 (euro/mq)

Fonte di informazione: a cura dell' **Agenzia delle Entrate** – Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: aprile 2024 – settembre 2024)

Pioltello, Piazza Giuseppe Garibaldi 13 – segmento immobiliare entro 100 m:

- appartamenti categoria A/3 – superficie da 47 mq a 96 mq; da €/mq 349 a €/mq 1.239
Libero mercato – Comparazione N. 12 transazioni immobiliari simili.



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo	Valore quota 1/2
Abitazione economica	A3	67,00	€ 850,00	€ 56.950,00	€ 28.475,00

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	€ 56.950,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.847,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
• Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	
Prezzo base d'asta intero al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 51.602,50
<u>Prezzo base d'asta quota 1/2 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 25.801,25
arrotondato	€ 26.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato:
non ricorre il caso € 0,00

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 divisibile.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

La scrivente non è riuscita a visionare il solaio annesso all'alloggio, in quanto il piano sottotetto non è agibile a causa di un incendio avvenuto qualche anno fa e ancora non sono stati fatti i lavori di ripristino e messa in sicurezza.

La sottoscritta Arch. Nunzia Cacciola dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC all'esecutato a mezzo posta ordinaria e al comproprietario a mezzo di posta elettronica.

NOTE: Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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: 07/02/2025

l'Esperto Nominato

Nunzia Cacciola

13 ALLEGATI

- 1) Visura storica
- 2) Fotografie
- 3) Planimetria catastale
- 4) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 5) Atto di acquisto
- 6) Atto di acquisto quota del 2024
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Pratiche Edilizie