

Allegato 10 – Copia privacy Lotto 2

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 858/2020

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: unità immobiliare in Milano (MI) via Bergognone 31



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo C

Beni in Milano (MI) via Bergognone 31

Categoria: A2 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 517, particella 223, subalterno 802

Stato occupativo

Corpo C: Al momento del sopralluogo, effettuato il 06/05/2021, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati liberi (la cantina è in uso ai debitori esecutati).

Contratti di locazione in essere

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, si evince un contratto di locazione registrato c/o Ufficio Territoriale di Milano 2 nel 2012 al n.6632 serie 3 ed un contratto di locazione registrato c/o Ufficio Territoriale di Milano 1 nel 2002 al n.4604 serie 3.

Nessuna indicazione in merito agli immobili oggetto del contratto.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 507.000,00

da occupato: € 355.000,00



LOTTO 2.

(Abitazione)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo C

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via Bergognone 31, appartamento posto al piano terra con cantina pertinenziale al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di
nata a il C.f.: , e sulla quota di 1/2 di piena proprietà
dell'immobile di nato a il , C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 2).

Intestati a:

- , proprietà **1/2** in regime di comunione dei beni
- , proprietà **1/2** in regime di comunione dei beni

dati identificativi: **Foglio 517, Particella 223, Subalterno 802**

dati classamento: Categoria A2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 95 mq.
(escluse le aree scoperte 93 mq.), Rendita Euro 1.239,50

indirizzo: via Bergognone 31 – Milano (MI); piano T-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2009 protocollo n. MI0449249 in atti dal 26/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39239.1/2009)
- VARIAZIONE del 26/05/2008 protocollo n. MI0476547 in atti dal 26/05/2008
Registrazione: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 35714.1/2008)

Unità immobiliare che ha originato la precedente (Foglio 517, Particella 223, Subalterno 701)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2001 - protocollo n. 1024672 in atti dal 08/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47917.1/2001)
- FUSIONE del 20/10/2000 protocollo n. 93714 in atti dal 20/10/2000 FUSIONE (n. 59450.1/2000)

1.4 Coerenze.

Dell'appartamento:

cortile comune, altra proprietà, cortile comune, vano scala ed atrio comuni.

Della cantina:

luoghi comuni, altra proprietà, boxes altra proprietà, altra proprietà,

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.

Corpo C

1.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Quartiere Savona/Tortona, Milano (MI) posto a sud-ovest del centro cittadino.

Fascia/zona: semicentro.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedali (S. Paolo e S. Giuseppe) (discreto), Scuole (buono), negozi di primaria necessità (ottimo); centri commerciali (buono); edifici di culto (ottimo); servizi di prima necessità (buono).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 68 (autobus) e n. 14 (tram), entro 500 m.; fermata MM2 S. Agostino e futura fermata MM4 Foppa entro 2 Km..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità dei raccordi autostradali A7.

1.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio di 7 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70 del secolo scorso.

Si tratta di un complesso costituito da cinque corpi di fabbrica, uno che corrisponde a un edificio in cortina che affaccia su via Bergognone e che presenta al piede esercizi commerciali e la portineria, piuttosto rappresentativa con vasche d'acqua e zona di accoglienza, funzionante 24h/24 e gli altri posti sul perimetro del giardino condominiale con percorsi pavimentati in cubetti di Porfido o in lastre di beola poste ad opus incertum e riuniti in quattro blocchi di cui due con una configurazione a torre e gli altri uniti in un grande fabbricati "in cortina".

I cortili utilizzati come autorimesse invece sono pavimentati in asfalto.

- struttura: c.a. a travi e pilastri (verticali); solai in laterocemento (orizzontali);
- facciate: principale e secondarie: rivestite in klinker marrone scuro con elementi decorativi e funzionali in cemento decorativo o intonacati e tinteggiati nel colore crema, con elementi in ferro tra cui ringhiere, serramenti delle parti comuni di servizio verniciati nel colore rosso;
- accesso principale su strada: portoncino in ferro verniciato di rosso;
- accesso principale scala: portoncino in legno e vetro;
- provvisto di ascensore;
- condizioni generali dello stabile: molto buone.

1.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

Corpo C.

Appartamento posto al piano terra di tre locali oltre servizi.

La cantina è posta al piano seminterrato.

appartamento.

- esposizione: doppia esposizione sia sulla facciata "principale" (zona giorno) che sul retro (zona notte e servizi);
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno quasi a tutt'altezza e in cucina fino circa a 2 m.;
- pavimenti: in marmo nella zona ingresso e soggiorno; in parquet nella zona notte e in corridoio; piastrelle tipo gres per i bagni e in ceramica per il balcone;



- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera doppia con zanzariere e tapparelle elettriche in ferro.
- porta d'accesso: portoncino blindato con rivestimento in legno verniciato a smalto per l'accesso all'unità immobiliare;
- porte interne: in legno a battente con inserti in alluminio lucido;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto-traccia;
- impianto termico: condominiale con termovalvole; elementi radianti in ghisa;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca/doccia;
- produzione acqua calda: caldaietta autonoma a gas;
- altezza dei locali: circa 3.10 m.;
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni buone.

Cantina:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati e tinteggiati;
- altezza dei locali: circa 3.20 m.;
- condizioni generali della cantina: condizioni buone.

1.4 Certificazioni energetiche

Corpo C

Non è stata rilevata alcuna certificazione in corso di validità presente sul sito del CENED.

1.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico e sanitario e del gas.

Presumibilmente da normalizzare.

1.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito e presumibilmente non presente.

3. STATO OCCUPATIVO.

2.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 06/05/2021, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati liberi, tranne la cantina in uso ai debitori esecutati.

2.2 Esistenza contratti di locazione

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, si evince un contratto di locazione registrato c/o Ufficio Territoriale di Milano 2 nel 2012 al n.6632 serie 3 ed un contratto di locazione registrato c/o Ufficio Territoriale di Milano 1 nel 2002 al n.4604 serie 3.

Nessuna indicazione in merito agli immobili oggetto del contratto.

Inoltre il funzionario di riferimento, data la "vetustà" delle pratiche, ne ha segnalato, nella conversazione telefonica intercorsa, la difficoltà di reperimento in quanto conservate cartaceamente negli archivi di Roma. (Allegato 5).



4. PROVENIENZA (Allegato 6)

3.1 Attuali proprietari.

, piena proprietà per la quota di 1/2 in comunione di beni, e piena proprietà per la quota di 1/2 in comunione di beni, in forza di atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Milano – Ufficio esecuzioni immobiliari in data 12/09/2001, numero di repertorio 8658/2001, trascritto a Milano 1 in data 01/10/2001, ai numeri 61894/43123.

3.2 Precedenti proprietari.

Corpo C

Al ventennio i beni erano di proprietà di:

- Fino al 25/07/1989 :
 - piena proprietà per la quota di 333/1000
 - piena proprietà per la quota di 333/1000
 - piena proprietà per la quota di 333/1000
- Dal 25/07/1989 al 12/09/2001:
 - piena proprietà per la quota di 1/1Con atto di compravendita in autentica del notaio _____ di repertorio n. 43611 del 25/07/1989, Registrato a Milano – Atti privati in data 09/08/1989, al n. 22106 – serie 2V.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 7)

Dalla Certificazione notarile in atti a firma del dottor _____ notaio in data del 20/10/2020, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 7)) alla data del 15/08/2021 si evince che:

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.:
Nessuna
 - Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:
Nessuna
- Per quanto è stato possibile visionare.

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

- **Iscrizioni.**

Corpo C

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 19/10/2011 numero di repertorio 560, emesso dal Tribunale di Voghera e trascritto a Milano 1 in data 16/11/2011, ai numeri 69064/12766 a carico di _____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di



(nota: nella nota l'immobile n.1 non è correttamente identificato, in quanto dal 2008 il Sub.701 veniva soppresso e dando origine ai subb. 802 e 803)

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 07/07/2019 numero di repertorio 15907, emesso dal Tribunale di Milano e trascritto a Milano 1 in data 29/04/2020, ai numeri 25268/4218 a carico di _____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di _____ e _____

– **Pignoramenti.**

Corpo C

Pignoramento del 23/07/2020 numero di repertorio 10359/2020, trascritto a Milano 1 in data 18/09/2020, ai numeri 58991/37820 a carico di _____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e _____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di _____ e _____

– **Altre trascrizioni.**

Decreto di sequestro conservativo del 02/07/2002 numero di repertorio 0/1, emesso dal Tribunale di Voghera e trascritto a Milano 1 in data 26/07/2002, ai numeri 51443/32017 a carico di _____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di _____ e _____

Ordinanza di sequestro conservativo del 16/09/2002 numero di repertorio 2011/2002, emesso dal Tribunale di Voghera e trascritto a Milano 1 in data 21/10/2002, ai numeri 65240/39470 a carico di _____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di _____

4.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato da _____ nella persona del dott. _____ con sede in _____ che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 8) Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 2,77 (corpo C)

Tipo di riscaldamento: riscaldamento condominiale con contabilizzazione con termovalvole

5.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2019-2020 e al preventivo dell'esercizio 2020-2021 e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 3.160 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: dato non trasmesso.
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
 - consuntivo gestione 2019-20210 - saldo a debito Euro 3.300 circa
 - Preventivo gestione 2020-2021 - importo per rate non pagate: dato non trasmesso
 - preventivo spese Euro 3.300 circa
- Cause in corso: nessuna.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

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.

5.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Dato non noto.

5.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

No, adattabile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in zona ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21) – Tessuto urbano a impianto aperto (Art. 21.3).

Attualmente dal punto di vista urbanistico l'immobile non risulta sottoposto a vincoli.

6.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (Allegato 9)

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche:

- Numero pratica: 2521 - Atti 144975/2684/1967
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza per opere edilizie
Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione Fabbr. B
Oggetto: nuova costruzione
Rilasciato in data 29/11/1967

- Numero pratica: 4325 - Atti 193794/21441/1968
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza per opere edilizie
Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione Fabbr. B
Oggetto: modifiche
Rilasciato in data 08/01/1969

- Numero pratica: 114 - Atti 229627/28777/1968
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza di occupazione
Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione Fabbr. B
Nulla Osta a decorrere dal 24/04/1970
Rilasciato in data 27/05/1970

Allo stato attuale, nonostante la richiesta protocollata in data 16/04/2021, sono stati visionati unicamente gli atti di fabbrica.

Ancora nessun riscontro in merito alle modifiche successive.

6.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite e visionate al momento presso gli uffici preposti non sono rispondenti allo stato dei luoghi, trattandosi di atti di fabbrica.

Nonostante la richiesta protocollata in data 16/04/2021, dagli uffici preposti non è stata ancora comunicata la possibilità di visionare le pratiche relative alle modifiche successive.

Sarebbe necessario visionare la pratica relativa alle modifiche interne, al fine di poter dichiarare o meno la conformità edilizia.



Solo a scopo informativo, nel caso in cui l'immobile risultasse non conforme all'ultimo progetto depositato ed approvato, sarebbe necessario incaricare un tecnico abilitato per presentare una Cila in sanatoria i cui costi indicativamente, escluse eventuali opere, sarebbero i seguenti:

Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00

Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa

Oneri Totali: € 2.500,00 circa

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

6.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo la cantina era rispondente alle piante reperite, mentre l'appartamento risultava leggermente non conforme.

Risulta mancante il setto di parziale divisione tra l'ingresso ed il soggiorno, e non viene indicato il ripostiglio in quota realizzato nella zona soprastante.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe leggermente differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza delle piante catastali (appartamento piano terra).
- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- aggiornamento delle piante catastali con la presentazione di nuovi DOCFA secondo la normativa vigente;
- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 800,00
- Tributi € 150,00

Oneri Totali: € 950,00 circa.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

8. CONSISTENZA

7.1 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:

Corpo C

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
abitazione	90,50	100%	90,50
balconi	4,50	25%	1,25
cantina	4,20	20%	0,80
	99,20		92,05
	mq lordi		mq



9. STIMA

8.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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, è stata effettuata una valutazione utilizzando **il metodo del Market Comparison Approach (MCA)**, risultando all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni in quanto consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.): dopo aver rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel **Subject** per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del **Subject**.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del **Subject**.

Per la valutazione del "**Subject**" sono state rilevate tre compravendite in zona risalenti al mese di marzo 2019: in particolare, il "**Comparabile A**" ubicato nel medesimo complesso edilizio di via Bergognone 31 al piano 4 di circa 148 mq commerciali, il "**Comparabile B**" ubicato sempre nel medesimo complesso al piano 3 di circa 138 mq. commerciali, ed il "**Comparabile C**" ubicato in via Solari 23 al piano 4 di circa 103 mq. commerciali.

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.

Da cui ne consegue:



4. Ricerca prezzi marginali			
Tip. di Superficie	Prezzo Marginale		
Balconi BAL (mq)	1587,16		
Terrazza TER (mq)	2222,03		
Cantina CAN (mq)	1269,73		
Autorimessa BOX (mq)	3174,33		
Solaio(mq)	1269,73		
Manutenzione			
Manutenzione generale	6000,00		
Impianti	5000,00		
Bagni	5000,00		
Condizionamento	6000,00		
Esposizione	8000,00		
CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Livello di piano	-39458,13	-53793,10	-40197,04
Stato manutenzione	0,00	-6000	0,00
Vetustà impianti	0,00	0	0,00
Vetustà servizi igienici	0,00	-5000	0,00
Esposizione	0,00	-8000	0,00
Impianto condizionamento	6000,00	6000	0,00

Caratteristica	COMPARABILE A				COMPARABILE B				COMPARABILE C			
	Δ	Prezzo Marg.	Segno atteso	Aggiust.	Δ	Prezzo Marg.	Segno atteso	Aggiust.	Δ	Prezzo Marg.	Segno atteso	Aggiust.
Data	-7	593,33	-1	4153,33	-6	606,67	-1	3640,00	-2	453,33	-1	906,67
SUP. principale (mq)	-50,00	6348,65	1	-317432,71	-38,00	6348,65	1	-241248,86	-6,00	6348,65	1	-38091,93
Balconi BAL (mq)	-9,00	1587,16	1	-14284,47	-11,00	1587,16	1	-17458,80	-3,00	1587,16	1	-4761,49
Cantina CAN (mq)	-5,00	1269,73	1	-6348,65	-2,00	1269,73	1	-2539,46	-3,00	1269,73	1	-3809,19
Box(mq)	-10,00	3174,33	1	-31743,27	-10,00	3174,33	1	-31743,27	-7,00	3174,33	1	-22220,29
Solaio(mq)	0,00	1269,73	1	0,00	0,00	1269,73	1	0,00	0,00	1269,73	1	0,00
Livello di piano		-39458,13	1	-39458,12808		-53793,10	1	-53793,103		-40197,04	1	-40197,044
Stato manutenzione		0,00	1	0		-6000	1	-6000		0,00	1	0
Vetustà impianti		0,00	1	0		0	1	0		0,00	1	0
Esposizione		0,00	1	0		-8000,00	1	-8000		0,00	1	0
Condizionamento		6000,00	1	6000		6000,00	1	6000		6000,00	1	6000
Vetustà servizi igienici		0,00	1	0		-5000	1	-5000		0,00	1	0

Caratteristica	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE B
Prezzo	890.000,00	910.000,00	680.000,00
Data	4153,33	3640,00	906,67
SUP. principale (mq)	-317432,71	-241248,86	-38091,93
Balconi BAL (mq)	-14284,47	-17458,80	-4761,49
Cantina CAN (mq)	-6348,65	-2539,46	-3809,19
Box (mq)	-31743,27	-31743,27	-22220,29
Solaio(mq)	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-39458,13	-53793,10	-40197,04
Stato manutenzione	0,00	-6000	0
Vetustà impianti	0,00	0	0
Vetustà servizi igienici	0,00	-5000	0
Condizionamento	6000,00	6000	6000
Esposizione	0,00	-8000	0
PREZZO CORRETTO	490.886,09	553.856,50	577.826,72

VALORE DI STIMA ATTESO	540.856,44	541.000,00
-------------------------------	-------------------	-------------------

8.2 Valutazione Lotto 1

Categoria destinazione catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Abitazione A2	92,05	5.877,00	540.977,85
TOTALE ARROTONDATO			541.000,00



8.3 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 dallo scrivente perito.

Valore stimato	541.000,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	27.050,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	950,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	6.320,00
<u>Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u></u>	507.000,00
<u>Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u></u>	355.000,00

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

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si segnala la mancata possibilità di verificare la conformità edilizia ed urbanistica (che in caso negativo comporterebbe una Cila in sanatoria), nonché la necessità di aggiornamento della documentazione catastale.

Il sottoscritto architetto _____ 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 tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

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.

Milano 16/09/2021

l'esperto nominato,



12. ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Stato di fatto.
4. Rilievo fotografico esterno ed interno.
5. Verifica contratti di locazione.
6. Atto di provenienza.
7. Ispezioni ipotecarie.
8. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
9. Pratiche edilizie reperite.

