

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 985/2019

(omissis) - C.F.: *(omissis)*

contro:

(omissis) - C.F.: *(omissis)*

Intervenuti: *(omissis)* – C.F.: *(omissis)*

Giudice della procedura: **dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

Custode: **avv. Maria Grazia LATERZA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

Appartamento e cantina siti in

MILANO via Val Lagarina, 41 – Edificio 34 - Scala F – Interno 42



INDICE SINTETICO

Dati Catastali (ved. **allegato 2**):

Lotto UNICO

Beni in **MILANO** (MI): via Val Lagarina, 41

Corpo Unico

Categoria: **A/3 – Abitazione di tipo economico**

Dati Catastali: **Foglio 10, Mappale 15, Subalterno 10.**

Stato occupativo (ved. **allegati 16 e 10**):

Dal sopralluogo – 20-10-2021 - (**allegato 16**) è emerso che l'appartamento risulta utilizzato dall'esecutata con famiglia e parenti.

Presso la Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, a nome dell'esecutata non risultano, in qualità di locatore, contratti di locazione registrati ed a tutt'oggi in vigore (**allegato 10**).

L'immobile è dunque da ritenersi libero.

Proprietario:

- (*omissis*) – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 126.000,00.=**

(segue)

LOTTO Unico

Appartamento e cantina siti in Milano

Via Val Lagarina, 41

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)

LOTTO UNICO

1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche **allegato 2**):

Comune di MILANO (MI): via Val Lagarina, 41 – Edificio 34 - Scala F – Interno 42:

Appartamento al piano rialzato edificio 34, scala F, interno 42, composto da tre locali, lavanderia, cucina, servizio e due balconi di cui uno con veranda (*), **con annesso un vano di cantina al piano interrato**, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue: **Foglio 10, Mappale 15, Subalterno 10**, VIA VAL LAGARINA n. 41 piano: S1-T interno: 4 scala: F, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 82 mq., Totale Escluse aree scoperte 80 mq., Rendita 525,49.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario (*): cortile mappale 13, proprietà di terzi, cortile di pertinenza, vano scale comune, proprietà di terzi, cortile mappale 13;

Coerenze della cantina da Nord in senso orario(*): proprietà di terzi, cortile di pertinenza, disimpegno comune, proprietà di terzi.

Attualmente intestato a:

- (*omissis*) – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 21/04/1986 protocollo n. MI0698216 in atti dal 28/10/2004 . (n. 16155.1/1986);
- VARIAZIONE del 13/11/1985 protocollo n. MI0698208 in atti dal 28/10/2004 AMPLIAMENTO- CREAZIONE VERANDA (n. 20863.1/1985);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 21/04/1986 in atti dal 31/03/1999 CONVALIDA PLANIMETRIA - ISTANZA N.2242/99 (n. 16155.3/1986);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Per la questione verande si veda più innanzi circa la regolarità catastale ed edilizia;

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, entrambi allegati al presente elaborato peritale - [allegati 5.1\) e 7\)](#).

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** della Signora - (*omissis*) – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

* * * * *

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO (MI);

Fascia/zona: periferia Nord.

Principali collegamenti pubblici: Passante Ferroviario – Fermata Quarto Oggiaro a ca m. 800.

Collegamento alla rete autostradale: ottimo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche [allegato 3](#)) Documentazione fotografica.

Gli immobili oggetto della presente relazione – appartamento e cantina pertinenziale - sono ubicati nella periferia Nord di Milano, nel quartiere Vialba.

Il quartiere Vialba I è un quartiere di edilizia residenziale pubblica di Milano, posto all'estrema periferia settentrionale della città, in fregio all'autostrada per Bergamo, nel Municipio 8.

Prende il nome dall'antico nucleo rurale di Vialba, storicamente posto intorno alla villa Scheibler e oggi interamente scomparso.

Il piano INA-Casa: 1949-1963

Con la L. 28 febbraio 1949 nr. 43 il Parlamento italiano approvò il progetto di legge Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori, con il quale si sarebbe dato avvio a un piano per la realizzazione di alloggi economici, noto come piano INA-Casa.

I quattordici anni di attività del piano rappresentano una fase significativa della politica economica del dopoguerra, ma certamente anche una delle più importanti, consistenti e diffuse esperienze di realizzazione nel campo dell'edilizia sociale nel nostro Paese. Le sue realizzazioni, alloggi sani e moderni posti entro nuovi nuclei urbani o quartieri, hanno offerto la possibilità a migliaia di famiglie di migliorare le proprie condizioni abitative. Per urbanisti e architetti italiani i nuovi insediamenti sembrano una prima vera opportunità per dare forma alla rapida e frammentaria espansione che le città italiane stavano già subendo.

I quartieri costruiti allora rappresentano oggi non soltanto una significativa testimonianza del

Novecento italiano, ma costituiscono parti rilevanti delle nostre città, dove mantengono ancora una loro precisa identità.

Il quartiere Vialba I, costruito nell'ambito del 2° settennio INA-Casa - GesCal venne realizzato dal 1957 al 1960 su progetto di un gruppo di architetti (Cerutti, Latis, Lingeri, Minoletti, Morini e Tevarotto) coordinato da Ezio Cerutti e Pietro Lingeri.

Venne realizzata solo la metà occidentale del progetto inizialmente previsto: secondo i piani, infatti, il quartiere si sarebbe dovuto estendere su un'area totale di 30 ha, estendendosi fino alla ferrovia Milano-Saronno e occupando anche aree nel comune di Novate; invece, su parte di tale area venne costruito alcuni anni dopo il quartiere «Vialba II», secondo una concezione urbanistica del tutto diversa.

Il quartiere si estende all'estrema periferia settentrionale della città, ed è compreso fra la via Felice Orsini (a sud) e l'autostrada Serenissima (a nord), su un'area di 17 ha dimensionata per 6 800 abitanti.

Fu progettato secondo i criteri fissati dall'INA-Casa poi divenuta GESCAL (Gestione Case Laboratori), che prevedevano una densità relativamente bassa (nel caso del quartiere Vialba, 390 abitanti per ettaro), la disposizione delle case intorno a spazi verdi interni e il disegno sinuoso della maglia stradale per disincentivare il traffico di attraversamento.

Asse portante del quartiere è la via Val Trompia, che corre da ovest a est: le case poste sul lato nord di tale via, interamente porticate, ospitano al piano terreno tutti i negozi utili per le necessità quotidiane; tale soluzione si discostava dalla prassi seguita in altri quartieri di concentrare i negozi in edifici bassi autonomi, che aveva portato spesso a ritardi nella loro realizzazione.

I servizi di quartiere (la scuola, il centro sociale e il centro religioso) furono previsti all'estremità orientale del quartiere, che dopo il previsto proseguimento dell'edificazione verso est si sarebbe trovata in posizione baricentrica; di tali servizi venne però realizzata solo la scuola, mentre il centro religioso (la chiesa della Resurrezione) sarebbe stato edificato ancora più ad est, all'interno del quartiere «Vialba II».

Architettonicamente, i progettisti si orientarono su case a tre o quattro piani, con facciate movimentate dall'uso frequente di dettagli vernacolari per evitare un aspetto monotono da «quartiere dormitorio».

Trattasi di tessuto sub-urbano completamente urbanizzato e servito da vari mezzi di trasporto pubblico, circondato da ampi spazi verdi e costituito prevalentemente da casette di 3/4 piani fuori terra.

L'appartamento in esame si trova all'estremità Nord del quartiere, verso il tracciato dell'autostrada.

Si trova al piano rialzato ed è composto da un disimpegno d'ingresso, un locale di servizio attrezzato a lavanderia, un soggiorno dotato di logge (successivamente trasformate in verande) sulle due pareti opposte, n. 2 camere, una cucina ed un bagno.

La costruzione è in struttura in calcestruzzo armato intelaiato con paramenti ed orizzonti in laterizio/latero-cemento.

Rispetto all'origine della costruzione risultano sostituiti i serramenti esterni con serramenti in metallo finitura bianca, i serramenti interni in legno tamburato finitura Noce Tanganika con ferramenta finitura bronzata.

Anche i rivestimenti sia a pavimento sia murali sono stati sostituiti con ceramiche attuali di diverso genere.

I pavimenti della zona notte sono in laminato flottante finto legno.

I termosifoni in ghisa paiono gli originari.

Anche l'impianto elettrico pare ancora quello originario di cui sono stati sostituiti interruttori e frutti ma risultante carente quanto al numero dei punti luce visto che vi sono presenti canaline di derivazione esterne anche alquanto pericolose.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia ed in lavanderia è presente una comoda tinozza a parete.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato mentre la produzione dell'acqua calda per uso sanitario avviene tramite caldaia murale posta in cucina.

L'altezza media degli ambienti è di circa ml. 3,00 con una zona ribassata a ml. 2,20 ca nel disimpegno d'ingresso.

Lo stato di manutenzione è nel complesso discreto.

Al piano interrato si trova inoltre una piccola cantina di pertinenza con altezza di circa cm. 230.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Periferica con presenza di servizi e ben collegata con il centro città.

2.5 Certificazioni energetiche (allegato 15):

non risulta APE registrato;

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperito.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegato 10)

3.1 Detenzione del bene:

Dal sopralluogo – 20-10-2021 - (allegato 16) è emerso che l'appartamento risulta utilizzato dall'esecutata con famiglia e parenti.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Presso la Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, a nome dell'esecutata non risultano, in qualità di locatore, contratti di locazione registrati ed a tutt'oggi in vigore (allegato 10).

L'immobile è dunque da ritenersi libero.

4 PROVENIENZA – allegati 9)n.

4.1 Attuale proprietario: quota di 1/1 di piena proprietà della Signora - (*omissis*) – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Allegati 9.1.1) e 9.1.2):

Atto di compravendita in data 15-4-2010 rep. 20977/5894 Notaio (*omissis*) di Milano a favore (*omissis*) – contro (*omissis*), trascritto a Milano 1 in data 14-5-2010 nn. 28615/18263;

4.1 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Allegati 9.2.1) e 9.2.2):

Atto di compravendita in data 21/04/1999 Numero di repertorio 76637/12838 Notaio (*omissis*) a favore (*omissis*)– contro (*omissis*), trascritto a Milano 1 in data 10-5-1999 nn. 23010/15611;

Allegato 9.3):

Atto di compravendita in data 30/04/1993 Numero di repertorio 54418 Notaio (*omissis*) a favore (*omissis*) – contro (*omissis*), trascritto a Milano 1 in data 28-5-1993 nn. 19033/12876;

Allegato 9.4):

Denuncia di successione presentata in data 11-6-1981 a favore (*omissis*), contro (*omissis*) (ante ventennio) trascritta a Milano 1 in data 21-11-1983 nn. 37618/28572.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati a)1, a)2 e a)3.

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 30-7-2019 ai nn. 60238/41010, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, così come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. e rilasciata a Bisignano il 7-8-2019 dal Notaio Avv. (*omissis*) depositato sul PCT il 5-9-2019 riguardante l’ultimo ventennio, a tutto il 30-7-2019 nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 e tramite acquisizione di copia conforme del titolo di provenienza dei beni alla debitrice dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione:

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

. Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del co-

niuge superstite

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

- **Altre limitazioni d'uso:**

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e nel Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale**, **ambientale**, **paesaggistico**, **civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1.1 Iscrizioni

Iscrizione ipoteca volontaria in data 14-5-2010 ai nn. 28616/6183, a favore di BANCA (omissis) - contro la Sig.ra (omissis) – in forza di atto a rogito dott. (omissis) Notaio in Milano in data 15-4-2010 rep. 20978/5895 a garanzia del complessivo importo di Euro 351.000,00.= di cui Euro 195.000,00.= per capitale.

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 30-7-2019 ai nn. 60238/41010, a favore di (omissis) con sede in Milano – C.F.: (omissis)5 - contro la Sig.ra (omissis) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 8-6-2019, rep. n. 18510, per l'importo di Euro 12.326,70.= oltre a successivi interessi e spese

5.2.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

5.2.4 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare

6 CONDOMINIO

Sono presenti:

1. il Condominio amministrato dallo (*omissis*) che ha fornito le informazioni che seguono (**allegati 12.n**):

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: ved. **allegati 12.n**)

Millesimi di riscaldamento: -----

6.1 Spese di gestione condominiale

Ca. Euro 1.400/anno - (**allegati 12.n**)

In tutto il debito arretrato, al 30-9-2020 ammontava a ca. Euro 4.364,03.

2. il SuperCondominio amministrato dallo (*omissis*) che ha fornito le informazioni che seguono (**allegato 13**):

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: -----

Millesimi di riscaldamento: -----

6.2 Spese di gestione condominiale

Ca. Euro 1.150/anno - (**allegato 13**)

Spese condominiali non corrisposte anno precedente € 1.142,00

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. Regolamento di Condominio **allegato 12.4**) oltre a Regolamento del SuperCondominio;

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Regolarità edilizia – allegato 17).

7.1 Dagli atti di compravendita qui allegati se ne deduce che la costruzione dell'immobile è stata ultimata prima del 1° settembre 1967.

Successivamente **risulta rilasciato in data 28-8-1989 con il n. 2090** Atti 178199/116262/86 **Condomo Edilizio** ex art. 35 c. 9 L. 28-2-1985 alla Sig.ra (*omissis*) – per chiusura di balcone con vetrata, per formazione di veranda in unità immobiliare posta al piano terreno – **allegato 17**).

L'elaborato grafico presente nella pratica di Condomo Edilizio visionata dalla scrivente in data 7-1-2022 – **pag. 14 allegato 17**) - risulta coerente con lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo ad eccezione della chiusura con una finestra anche del balcone verso via Val Lagarina.

Detto ampliamento di cui non è nota la data di realizzazione non risulta regolarizzabile comportando un aumento della superficie lorda urbanistica dell'immobile.

Occorrerà dunque procedere alla rimozione di detto serramento il cui costo potrà essere pari ad Euro 500,00.= oltre oneri fiscali compreso il trasporto e lo smaltimento in discarica.

Inoltre risultando porzioni con contro-soffitti (disimpegno e lavanderia) occorrerà presentare pratica edilizia ex art. 6-bis comma 5 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con una sanzione pecuniaria pari ad Euro 1.000,00 oltre a ca Euro 2.000,00 per la pratica Edilizia oltre Iva e oneri di Legge.

7.2 Vincoli

Dall'interrogazione PGT del Comune di Milano – Tav. 7_PR_R06_Vincoli_Tutela_Salvaguardia_20210216 il fabbricato non risulta interessato da vincolo culturale diretto né indiretto.

Neanche dall'interrogazione “*Vincoli in rete*” <http://vincoliinrete.beniculturali.it/vir/vir/vir.html> risultano i suddetti vincoli.

7.3 Conformità urbanistica:

Ved. quanto sopra detto al **punto 7.1** Regolarità edilizia.

L'immobile non è ammissibile dal punto di vista edilizio ed urbanistico per l'ampliamento della superficie lorda tramite chiusura del balcone verso la via Val Lagarina mentre la destinazione residenziale – della parte così come risultante dal Condono – **allegato 17**) pag. 14 - – è ammissibile.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – **allegato 7**) – ancorché vi siano alcune lievi differenze.

Vi sono inoltre le stesse difformità segnalate nel precedente **paragrafo 7.1**.

Conseguentemente, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie **non si possono ritenere conformi allo stato di fatto**.

Occorrerà dunque presentare una pratica di variazione catastale una volta formatosi il titolo abilitativo in sanatoria di cui sopra affrontando una spesa di ca. Euro 1.500,00 oltre Iva e oneri di Legge.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE “USI” nonché dell'allegato “C” al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e

del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Nel caso in esame, la superficie che segue tiene conto del ragguglio al 25% della cantina e al 3% degli spazi comuni.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento e cantina	Mq.	82,00	1	82,00
Spazi comuni 3%	Mq.	2,00	1	2,00
		TOTALE		84,00
				TOTALE ARROTANDATO MQ, 84,00

9 STIMA – allegati 14.n)

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale avvenuta personalmente in data 20-10-21 alla presenza della Custode personalmente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

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 – allegati 14.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI/GEPOI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

1° semestre 2021 – dà quotazioni medie per le abitazioni di tipo economico in normale stato ad **Euro/mq. 1.525,00** – allegato 14.1);

PiùPrezzi (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi)

Quotazioni medie per appartamenti vecchi **Euro 1.650/mq.** - allegato 14.2);

Borsino Immobiliare – Appartamenti in fascia media

Quotazioni medie ad **Euro 2.076/mq.** - - allegato 14.3);

La scrivente ritiene che il valore parametrico da adottare sia pari ad **Euro 1.700,00/mq.** ne consegue che il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	84,0	€ 1.700,00	€ 142.800,00
				€ 142.800,00

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 UNICO	€ 142.800,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.140,00
•	
Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: -	€ 3.500,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.500,00
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	€ 5.100,00
	€ 125.560,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	
	arrotondato
	€ 126.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso**

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 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Da quanto esaminato non ricorre il caso.

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato a)3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

(segue)

La scrivente dichiara di provvedere ad inviare via e.mail il presente elaborato peritale sia alla debitrice esecutata sia ai creditori/intervenuti prima del deposito nel fascicolo di causa.

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 ringraziamenti ed ossequi

Milano, 7-1-2022

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie ventennali.pdf
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto esecutato da 1-1-2010 a 5-1-2022.pdf
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per immobile pignorato da 2-5-95 a 7-10-21.pdf
-  1.3) Certificato notarile in atti.pdf
-  2) Identificativi catastali per la vendita.pdf
-  3) Documentazione fotografica.pdf
-  4) Inquadramento aerofotografico.pdf
-  5.1) Estratto di mappa catastale.pdf
-  5.2) Estratto di mappa catastale con indicazione bene.pdf
-  6) Non presente Elaborato planimetrico subalternazione.pdf
-  7) Planimetria catastale Fg 10 Mapp 15 Sub 10.pdf
-  8.1) Visura storica CF Fg 10 Mapp 15 Sub 10.pdf
-  8.2) Visura storica CT Fg 10 Mapp 15.pdf
-  9.1.1) Titolo provenienza debitrice 15-4-2010 Rep 20977-5894 Notaio Sergio Ciancimino.pdf
-  9.1.2) Nota Tras 14-5-2010 nn. 28615-18263 atto prov debitrice .pdf
-  9.2.1) Titolo ante 1 cpv 21-4-1999.pdf
-  9.2.2) Nota Tras 10-5-99 nn. 23010-15611 cpv 21-4-1999 ante 1.pdf
-  9.3) Nota Tras 28-5-1993 nn. 19033-12876 cpv 30-4-1993 ante 2.pdf
-  9.4) Nota Tras Successione 21-11-1983 37618-28572.pdf
-  10) Risposta Agenzia delle Entrate No Affitti al Custode.pdf
-  11.1) Certificato di residenza debitrice.pdf
-  11.2) Certificato Matrimonio debitrice.pdf
-  12.1) Estratto conto Condominio debitrice 2019-2020.pdf
-  12.2) Estratto Conto Condominio debitrice 2020-2021.pdf
-  12.3) Condominio Riparto Consuntivo.pdf
-  12.4) Regolamento di Condominio VAL LAGARINA 39.41.43.pdf
-  13) Riferimento Supercondominio Centrale termica Vialba II.pdf
-  14.1) Quotazioni immobiliari Geopoi Agenzia Entrate.pdf
-  14.2) Quotazioni immobiliari PiuPrezzi Camera Commercio.pdf
-  14.3) Quotazioni immobiliari Borsino Immobiliare.pdf
-  15) Non presente APE.pdf
-  16) Verbale del sopralluogo custode e perito.pdf
-  17) Accesso atti Condo Edilizio.pdf