

# Tribunale di Milano

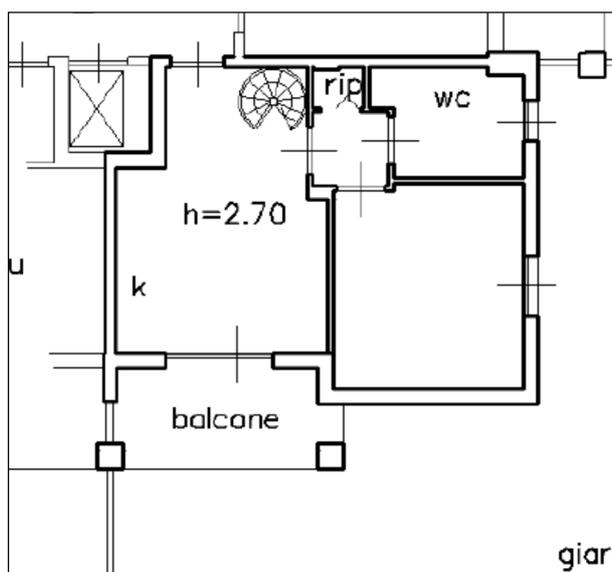
## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 1694/2019**

Giudice delle Esecuzioni:

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: appartamento e posto auto in Vaprio d'Adda (MI) via Cassano, 43



## INDICE SINTETICO

**Diritto e quote pignorati:**      QUOTA DI 1/1 DELLA PROPRIETÀ

### Dati Catastali

Beni in Vaprio d'Adda (MI) via Cassano, 43

#### Abitazione

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **11**, particella **177**, subalterno **4** graffata alla particella **178** subalterno **90**

#### Posto auto

Categoria: **C6** [Autorimesse, stalle, scuderie]

Dati Catastali: foglio **11**, particella **175**, subalterno **5**

### Stato occupativo

Corpo unico: al sopralluogo occupato senza titolo – contratto non registrato attualmente oggetto di un Ricorso ed in attesa di sentenza. Non risultano trascritti sui beni pignorati formalità derivanti da tale azione legale.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno che risulti registrato.

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Quota di 1/1 della proprietà – valutato come libero:                      € 105.750,00

Da occupato (per completezza)    € 79.312,50



# LOTTO UNICO

(Proprietà per 1/1 di appartamento e posto auto)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione dei beni

#### 1.1.1 Appartamento

Unità immobiliare sita in Vaprio d'Adda (MI) via Cassano, n. 43 interno 2 edificio E consistente in appartamento a piano terreno e interrato con giardino.

Composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno, balcone/portico e giardino a piano terreno, con annessa cantina a piano interrato collegata da scala interna all'appartamento.

#### 1.1.2 Posto auto

Unità immobiliare sita in Vaprio d'Adda (MI) via Cassano, n. 43 interno 23 consistente in posto auto scoperto posto all'interno del condominio.

### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

**Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.**

Con atto in data 21/02/2008 rep. 297094/18366 notaio (vedi allegato 11 Certificazione Notarile e allegato 12a copia atto di provenienza) trascritto a Milano 2 il 06/03/2008 ai nn. 30235/16342 l'odierna Debitrice diveniva proprietaria della quota di 700/1000, ed il sig. per la quota di 300/1000 dell'appartamento in oggetto.

Con atto in data 15/02/2011 rep. 91875565 notaio (vedi allegato 11 Certificazione Notarile e allegato 12b copia atto di provenienza) trascritto a Milano 2 il 04/03/2011 ai nn. 24897/14555 l'odierna Debitrice diveniva proprietaria della quota di 1/1 del posto auto in oggetto.

Con atto in data 20/07/2011 rep. 2135/1636 notaio (vedi allegato 11 Certificazione Notarile e allegato 12c copia atto di provenienza) trascritto a Milano 2 il 25/07/2011 ai nn. 85724/49883 l'odierna Debitrice diveniva proprietaria della restante quota di 300/1000 dell'appartamento in oggetto divenendo così proprietaria per l'intero (1000/1000).

### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di VAPRIO D'ADDA come segue (all. da 1 a 5 – estratto di mappa, planimetrie catastali, visure storiche)

#### ABITAZIONE

Intestata:



dati identificativi: foglio **11**, particella **177**, subalterno **4** graffato a particella **178** subalterno **90**  
dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 3,5 vani; Totale: 74 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte: 65 m<sup>2</sup>; rendita € 225,95

indirizzo: VIA CASSANO SNC piano: T-S1 interno: 2 edificio: E;

dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2016 protocollo n. MI0498525 in atti dal 22/09/2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 204700.1/2016).

### **Coerenze**

#### **Dell'appartamento:**

da Nord in senso orario: bene comune e altra unità immobiliare, mapp. 175 su due lati, altra unità immobiliare.

#### **Della cantina:**

da Nord in senso orario: passaggio comune e altra cantina; terrapieno; n. 3 boxes, altra cantina e vano ascensore.

### **POSTO AUTO**

Intestato:

dati identificativi: foglio **11**, particella **175**, subalterno **5**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 2; consistenza 13 m<sup>2</sup>; Totale: 13 m<sup>2</sup>; rendita € 36,93

indirizzo: VIA CASSANO SNC piano: T interno: 23

dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2016 protocollo n. MI0498599 in atti dal 22/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 204774.1/2016).

### **Coerenze**

da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, area di manovra, altra unità immobiliare, area comune del super-condominio.

### **1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**

Nessuna.

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI**

### **2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di VAPRIO D'ADDA

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO – al limite esterno del centro abitato, a confine con zona rurale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana milanese fermata Gessate M2 (linea verde) a 8,5 km. Stazione ferroviaria suburbana linee S5 e S6 stazione Cassano d'Adda a circa 6km.

Principali collegamenti viabilistici: a 5 km circa dalla Autostrada A4 – uscita Trezzo sull'Adda.



## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Le unità immobiliari in oggetto sono poste all'interno di un condominio costituito da cinque fabbricati, ciascuno di due/tre piani fuori terra oltre un piano interrato. Le finiture degli edifici sono in parte in intonaco e tinteggiatura ed in parte in mattoni faccia a vista. La costruzione risale al 2005.

L'appartamento si trova nel fabbricato identificato come edificio E. L'accesso all'immobile avviene da cancello carrai e pedonale dalla via interna del complesso. Da qui, attraverso il cortile si raggiunge, tramite percorsi interni pedonali la palazzina E. Dal portone, attraverso l'androne comune, si giunge alla porta d'ingresso all'unità immobiliare.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento con intonaco e tinteggiatura e mattoni faccia a vista;
- accesso: porta a battente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 7 pianta da rilievo metrico e 8 rilievo fotografico)

### **ABITAZIONE**

Composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno, balcone/portico e giardino a piano terreno, con annessa cantina a piano interrato collegata da scala interna all'appartamento.

- esposizione: affaccio principale a Sud, finestra servizio igienico e camera da letto Est;
- porta di accesso: blindata con pannello in legno a battente;
- infissi esterni: legno con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- pareti: normalmente tinteggiate; rivestimento in ceramica in bagno ed in zona cottura;
- pavimenti: ceramica in tutto l'alloggio ad eccezione della camera che è pavimentata in parquet;
- impianto citofonico: presente - videocitofono;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo, radiatori in ghisa.
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia per il riscaldamento posa sotto il portico/balcone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- altezza dei locali: 2,70 mt piano terra e 2,39 mt piano interrato;
- condizioni generali: discrete.

## 2.4 Certificazioni energetiche

Lo scrivente ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico regionale, e rinvenuto copia di Attestato di Prestazione Energetica prot. 1523000014920 registrato in data 22/12/2020 con validità fino al 22/12/2030 – classe energetica F – consumo 162,95 kWh/mq anno. Si veda la copia allegato 19 alla presente.



## 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 2.6 Certificato di idoneità statica

In merito alla pertinenza del CIS, si precisa che questo è previsto dalla normativa solo in riferimento al Comune di Milano. L'edificio in oggetto si trova nel Comune di Vaprio d'Adda.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione del bene:

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto alla presenza del Custode e di un occupante, che riferiva di avere in essere un contratto di locazione ad uso transitorio oggetto di un ricorso attualmente in corso.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione:

L'Agenzia delle Entrate comunicava che: "con riferimento alla Sua richiesta, riguardante la procedura esecutiva N. 1694/2019, pendente presso il Tribunale di Milano, relativa alla Sig.ra \_\_\_\_\_, Le comunico che, a seguito di interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato nessun contratto di locazione in cui l'esecutato in oggetto figura in qualità di dante causa". (**all. 9 – Risposta Agenzia delle Entrate**).

In merito alla locazione è opportuno precisare che:

- alla data del sopralluogo l'occupante produceva un contratto ad uso transitorio non registrato (vedi allegato 10a);
- il Legale dell'occupante produceva al Custode copia di un **Ricorso accertamento giudiziale di esistenza di locazione abitativa** ad oggi *sub iudice* (vedi allegato 10b); Il ricorso porta la data del 5 luglio 2019 mentre il pignoramento è del novembre 2019.

Ciò premesso, non risultano trascritte sui beni pignorati formalità derivanti da tale azione legale con eventuale effetto prenotativo.

## 4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott. \_\_\_\_\_, redatto in data 16/01/2020 (**all. 11**), implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 12 a-b-c**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 13**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

### 4.1 Attuale proprietà

Proprietà per 1/1 di \_\_\_\_\_ -

Proprietà per 1/1

In forza di:

- atto in data 21/02/2008 rep. 297094/18366 notaio \_\_\_\_\_ trascritto a Milano il 06/03/2008 ai nn. 30235/16342 con il quale l'odierna Debitrice diveniva proprietaria della quota di 700/1000, ed il sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 300/1000 dell'appartamento in oggetto per acquisto fattone dalla società \_\_\_\_\_.



- Con atto in data 15/02/2011 rep. 91875565 notaio \_\_\_\_\_ trascritto a Milano 2 il 04/03/2011 ai nn. 24897/14555 con il quale l'odierna Debitrice diveniva proprietaria della quota di 1/1 del posto auto in oggetto per acquisto fattone dalla società \_\_\_\_\_.
- Con atto in data 20/07/2011 rep. 2135/1636 notaio \_\_\_\_\_ trascritto a Milano 2 il 25/07/2011 ai nn. 85724/49883 con il quale l'odierna Debitrice diveniva proprietaria della quota di 300/1000 dell'appartamento in oggetto divenendo così proprietaria della quota di 1000/1000 per acquisto fattone dal sig. \_\_\_\_\_.

#### 4.2 Precedenti proprietà

- Alla società \_\_\_\_\_ l'immobile era pervenuto con atto in data 20/12/1997 rep. 12180/3352 notaio \_\_\_\_\_ trascritto a Milano 2 il 03/02/1998 ai nn. 6797/5107 per acquisto fattone dalla società \_\_\_\_\_

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott. \_\_\_\_\_, redatto in data 16/01/2020 (**all. 11**), implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 12 a-b-c-**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 13**). **Si allegano ispezioni eseguite sull'immobile nonché sul nominativo della Debitrice.** Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**  
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna che risulti trascritta.
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuno che risulti trascritto.  
Si intende qui interamente richiamato il contenuto degli atti di provenienza allegati 12 a-b-c-, ed in particolare tutto quanto esposto in merito alle servitù attive e passive legalmente costituite ed esistenti ed in particolare quelle citate nell'atto di provenienza del 21 febbraio 2008, repertorio n. 297094/18366.

L'atto di provenienza infine menziona espressamente il Regolamento di Condominio – **all. 20** alla presente. L'acquisto del bene implica l'accettazione del regolamento stesso.

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

- **Iscrizioni**  
**Ipoteca Volontaria** iscritta a Milano 2 in data 06/12/2005 ai nn. 183063/49604 annotata di \_\_\_\_\_



frazionamento in data 06/03/2008 al n. 6786, in forza di tale frazionamento è stato creato il lotto n. 16 costituito dal mapp. 177 sub. 4 e mapp. 178 sub. 90, avente il debito capitale di €120.000,00 e l'importo garantito di € 240.000,00.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto a Milano 2 in data 25/11/2019 ai nn. 145968/96127

**A favore:**

**Contro:**

1/1

- Proprietà per

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 13**) e rispetto alla relazione notarile in atti (**all. 11**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### SUPERCONDOMINIO

Il super-condominio è amministrato dallo Studio \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_. Il sottoscritto ha inviato richiesta delle informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari (**all. 15**). A seguito di ripetuti solleciti anche telefonici, l'Amministratore riferiva telefonicamente che il passaggio di consegne con il precedente Amministratore era troppo recente, e allo stato attuale non erano disponibili i conteggi relativi alla procedura in oggetto. Veniva riferito altresì che a breve sarebbe stata inviata al sottoscritto una comunicazione tramite mail che riferiva quanto esposto verbalmente.

Nonostante successivo sollecito telefonico, ad oggi nulla è pervenuto dallo Studio che amministra il supercondominio. Lo scrivente è fiducioso di poter integrare la presente a breve, con una comunicazione formale dell'Amministratore.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Generali: n.d.

Acqua potabile: n.d.;

Millesimi di riscaldamento: n.p.

#### **6.1 Spese di gestione condominiale**

- importo spese fisse annuali: n.d.

- spese maturate nella gestione 2020/2021: n.d.

- spese gestione corrente preventivate: n.d.

- cause in corso: n.d.

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.



**CONDOMINIO PALAZZINA E**

L'immobile è amministrato dallo Studio \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ . Il sottoscritto ha inviato richiesta delle informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. Lo Studio Amministrativo ha fornito la documentazione che si allega (**all. 14**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:  
 Generali: 99,681

**6.2 Spese di gestione condominiale**

- importo spese fisse annuali: €1.100,00 circa
- spese maturate nella gestione 2020: € 2.870,47 (comprensivo di € 1.784,82 di saldo derivante dalla gestione 2019)
- spese gestione corrente preventivate: € 1.061,88,
- cause in corso: n.d.

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.

**6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno.

**6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Si.

L'u.i. pignorata è posta al piano terreno. Il piano cantinato è accessibile da scala interna o dal corsello box.

**7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Vaprio d'Adda come "Ambiti residenziali a bassa densità-B2".

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 16):**

L'atto di provenienza riporta che la costruzione è iniziata in forza di:

- a) denuncia di inizio attività per demolizione boxes in data 30 marzo 2005 protocollo n. 4587;
- b) permesso di costruire in data 08 agosto 2005 pratica n. 014/2005, protocollo n. 07896 (provvedimento di autorizzazione paesaggistica in data 18 luglio 2005 protocollo n. 10323) inerente l'intero complesso immobiliare;
- c) denuncia di inizio attività per recupero sottotetti (palazzine A/A1 - E) in data 14 dicembre 2006 protocollo n. 18646 (provvedimento di autorizzazione paesaggistica in data 30 ottobre 2006 protocollo n. 16418);



- d) denuncia di inizio attività per abbattimento alberi in data 04 ottobre 2007, protocollo n. 14250 (provvedimento di autorizzazione paesaggistica in data 01 agosto 2007, protocollo n. 11475);
- e) denuncia di inizio attività per recupero sottotetti (palazzine C e D) in data 07 agosto 2007 protocollo n. 11675 (provvedimento di autorizzazione paesaggistica in data 30 ottobre 2006 protocollo n. 16418);
- f) denuncia di inizio attività per modifiche interne e di facciata in data 29 ottobre 2007, protocollo n. 15569 (provvedimento di autorizzazione paesaggistica in data 20 giugno 2007, protocollo n. 9231);
- g) denuncia di inizio attività per opere esterne in data 17 gennaio 2008, protocollo n. 818 (provvedimento di autorizzazione paesaggistica in data 11 dicembre 2007 protocollo n. 17840).

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Vaprio d'Adda accesso agli atti, ed ha estratto copia di:

- Permesso di costruire in data 08 agosto 2005 pratica n. 014/2005;
- Denuncia di inizio attività in data 29 ottobre 2007, protocollo n. 15569;
- Certificato di Agibilità in data 27/02/2008.

## 7.2 Conformità edilizia:

Rispetto alle planimetrie depositate presso i pubblici uffici, ed in particolare all'ultima variante DIA 29/10/2007, non si sono riscontrate difformità ad eccezione della scala che conduce al piano interrato. La scala, anziché essere a chiocciola come rappresentato nei tipi edilizi, è a pianta quadrata.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario presentare pratica CILA in sanatoria e aggiornamento della planimetria catastale. Dei costi si terrà conto nella tabella degli adeguamenti al valore di stima riportata al paragrafo 9.4 che segue.

## 7.3 Conformità catastale

Rispetto alla scheda catastale in atti, datata 2007, non si sono riscontrate difformità ad eccezione di quella già descritta al paragrafo 7.2 precedente: la scala, anziché essere a chiocciola come rappresentato nei tipi edilizi, è a pianta quadrata.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario presentare pratica CILA in sanatoria e aggiornamento della planimetria catastale. Dei costi si terrà conto nella tabella degli adeguamenti al valore di stima riportata al paragrafo 9.4 che segue.

# 8. CONSISTENZA

## 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come segue:



## 8.1.1 Appartamento

destinazione CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO TERRA				
Abitazione	mq.	52,8	100%	52,8
Balcone/portico	mq.	8,6	35%	3,0
Giardino	mq.	105,5	10%	10,6
PIANO INTERRATO				
Cantina	mq.	26,7	50%	13,4
		193,6		<b>79,7</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 8.1.2 Posto auto

destinazione CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO TERRA				
Posto auto	mq.	12,4	100%	12,4
		12,4		<b>12,4</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 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 dei beni 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
1° semestre 2021 – Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO  
quotazioni di abitazioni di tipo civile normali: da 1.050 €/mq. a 1.400 €/mq
- Portale PiuPrezzi - Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi  
Listino 1 del 2021  
Zona: Provincia settore EST – Vaprio d'Adda – Periferia  
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio: valore di compravendita prezzo min. 1.050,00 €/mq - prezzo max. 1.500,00 €/m<sup>2</sup>

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i



rilevamenti della CCIAA di Milano.

**Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.**

### 9.3 Valutazione

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'intero lotto – appartamento con cantina e posto auto - valutato come libero, si stima in: €115.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
<b>Abitazione con giardino e cantina</b>	A3	79,7	€ 1.405,09	€ 112.000,00
<b>Posto auto</b>	C6	12,4	€ 241,94	€ 3.000,00
				<b>€ 115.000,00</b>

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

### 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.

#### LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà € 115.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 5.750,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: domanda CLA in sanatoria e aggiornamento catastale. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili -€ 3.000,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e dichiarazioni di conformità impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili -€ 500,00

€ 105.750,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 105.750,00</b>
Solo per completezza. Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato	€ 79.312,50



**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 forfetario 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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Come già esposto al paragrafo 3, l'immobile è occupato in forza di un contratto transitorio che non risulta registrato.

Ciò premesso, per completezza si precisa che il canone di locazione indicato nel contratto, pari ad €500,00 mensili, si ritiene congruo ovvero in linea con i correnti prezzi di mercato.

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero bene.

Per completezza si riporta che l'appartamento pignorato è un bilocale di 53 mq calpestabili circa, oltre a giardino e cantina. L'appartamento non è bene e comodamente divisibile. La superficie utile delle unità immobiliari derivanti dalla divisione non sarebbe sufficiente a rispondere ai requisiti previsti dai vigenti regolamenti igienico-edilizi.

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

N.p.

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ 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 posta ordinaria.

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, 11 novembre 2021

***L'Esperto Nominato***

### ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3
- all. 3.** visura storica catastale A3
- all. 4.** planimetria catastale C6
- all. 5.** visura storica catastale C6
- all. 6.** Elaborato planimetrico mappale 175 – posto auto
- all. 7.** pianta da rilievo metrico
- all. 8.** rilievo fotografico
- all. 9.** Risposta interrogazione agenzia delle entrate in merito contratti di locazione



- all. 10.** 10a - Copia contratto di locazione transitorio  
10b – Ricorso presentato dall'occupante
- all. 11.** certificato notarile
- all. 12.** titoli di provenienza
- all. 13.** aggiornamento ispezione ipotecaria per nominativo Debitore e per immobile
- all. 14.** lettera Amministratore di Condominio in merito a situazione debitoria
- all. 15.** Richiesta informazioni all'Amministrazione del Super-condominio e solleciti
- all. 16.** Copie estratti atti di fabbrica consultati
- all. 17.** certificato di residenza Debitore
- all. 18.** Certificato stato civile Debitore
- all. 19.** facsimile APE prot 1523000014920
- all. 20.** regolamento di condominio
- all. 21.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 22.** giuramento dell'esperto
- all. 23.** copia privacy della perizia

