

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1446/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina Trentini**

Custode: avv. Giovanni Luca Murru

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via CLITUMNO n. 11



TECNICO INCARICATO:

FRANCO NESPOLO

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 0331 1976054 - fax: 0331 1976054

email: franco.nespolo@inwind.it - PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Milano via Clitumno n. 11

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 236, particella 45 subalterno 67

Stato occupativo

al sopralluogo occupato da un parente degli esecutati senza alcun titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 81.000,00

da occupato: //

LOTTO 001**(Appartamento)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita al primo piano del corpo interno di un edificio condominiale edificato presumibilmente all'inizio degli anni '30 del secolo scorso; allo stato attuale è in corso un intervento di efficientemente energetico (superbonus 110%) nel corso del quale verranno messe a nuovo le facciate ed installati due ascensori.

L'appartamento, attualmente costituito da un locale cottura, bagno privo di aperture e due camere, necessita di un intervento di messa a norma per riportarlo allo stato autorizzato mediante l'asportazione della parete che separa la cottura dal vano adiacente. Il portoncino d'accesso è di tipo blindato, con serratura di sicurezza, in discrete condizioni generali, mentre le porte interne sono in legno tamburato in meno che mediocri condizioni, così come sono in scarse condizioni manutentive gli infissi esterni, in legno con monovetro e le relative persiane.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della zona cottura sono in piastrelle, in mediocri condizioni. Il bagno è dotato di doccia e sanitari di tipo ordinario, che necessitano di sostituzione; l'impianto di

riscaldamento è affidato ad una caldaia murale a camera aperta, non a norma, con corpi scaldanti

costituiti da termosifoni in alluminio.

L'appartamento necessita di importanti interventi manutentivi e di adeguamento alle normative vigenti.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

pignoramento, trascritta il 03/02/2022 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 6928/4839, a favore di [REDACTED],
contro [REDACTED],

[REDACTED], derivante da mancato pagamento rate mutuo

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Appartamento: foglio 236 particella 45 sub. 67 (catasto fabbricati), zona censua-

ria E2, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 251,77 Euro, indirizzo catastale: VIA CLITUMNO n. 11, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/12/2021 Pratica n. MI0429879 in atti dal 21/12/2021 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 168267.1/2021)

1.4. Coerenze (da Nord in senso orario)

* **dell'appartamento:** altre unità immobiliari, ballatoio comune, altre unità immobiliari.

Salvo errori e come meglio in fatto.

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento a seguito di variazione per modifica identificativo

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: semiperiferica: quartiere MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCavallo

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona:

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da tennis	nella media
campo da calcio	nella media
centro sportivo	nella media
cinema	nella media
farmacie	nella media

municipio	nella media
musei	nella media
negozi al dettaglio	nella media
ospedale	nella media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
palazzetto dello sport	nella media
piscina	nella media
polizia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
spazi verde	nella media
stadio	nella media
supermercato	nella media
teatro	nella media
università	nella media
verde attrezzato	nella media
vigili del fuoco	nella media

Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 10 km	nella media
autobus distante 250 m	nella media
autostrada distante 9 km	nella media
ferrovia distante 2,5 km	nella media
metropolitana distante 900 m	nella media
superstrada distante 2 km	nella media
tangenziale distante 11 km	nella media
tram distante 900 m	nella media

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra oltre piano interrato costruito negli anni '50 del secolo scorso

- struttura: muratura ;
- facciate: finite ad intonaco;
- accesso: portoncino in acciaio;

- scala esterna: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: (nuovo) in corso di installazione;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: mediocri (in corso intervento di manutenzione straordinaria)

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita al primo piano del corpo interno di un edificio condominiale edificato presumibilmente all'inizio degli anni '30 del secolo scorso; allo stato attuale è in corso un intervento di efficientemente energetico (superbonus 110%) nel corso del quale verranno messe a nuovo le facciate ed installati due ascensori.

L'appartamento, attualmente costituito da un locale cottura, bagno privo di aperture e due camere, necessita di un intervento di messa a norma per riportarlo allo stato autorizzato mediante l'asportazione della parete che separa la cottura dal vano adiacente. Il portoncino d'accesso è di tipo blindato, con serratura di sicurezza, in discrete condizioni generali, mentre le porte interne sono in legno tamburato in meno che mediocri condizioni, così come sono in scarse condizioni manutentive gli infissi esterni, in legno con monovetro e le relative persiane.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della zona cottura sono in piastrelle, in medio-crische condizioni. Il bagno è dotato di doccia e sanitari di tipo ordinario, che necessitano di sostituzione; l'impianto di riscaldamento è affidato ad una caldaia murale a camera aperta, non a norma, con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio ad esclusione di quello nel bagno, costituito da un elemento d'arredo in acciaio verniciato.

L'appartamento necessita di interventi importanti interventi manutentivi e di adeguamento alle normative vigenti.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 16/05/2022, si è riscontrato che l'appartamento pignorato è occupato senza alcun titolo da un parente degli esecutati ed altri soggetti non identificati

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa come da dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

██ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/2006), con atto stipulato il 11/06/2006 a firma di Rosanna Di Mauro notaio in Milano ai nn. 13611/8796 di repertorio, trascritto il 13/06/2006 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1- ai nn. 56887/32477

██ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/2006), con atto stipulato il 11/06/2006 a firma di Rosanna Di Mauro notaio in Milano ai nn. 13611/8796 di repertorio, trascritto il 13/06/2006 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1- ai nn. 56887/32477

4.2. Precedenti proprietari

██ dal 26/05/1999 al 17/03/2006 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 17/03/2006), con atto stipulato il 27/03/1989 a firma di Valerio Chianese notaio in Pioltello ai nn. 37210/4649 di repertorio, trascritto il 12/05/1989 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari Circostrizione di Milano 1 ai nn. 20118/13632

██ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/2006 fino al 11/06/2006), con atto stipulato il 17/03/2006 a firma di Orazio De Giovanni notaio in Lodi ai nn. 236469/11483 di repertorio, trascritto il 23/03/2006 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 ai nn. 23107/12825

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

//

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

//

- **Misure Penali**

//

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

//

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

//

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

- **Iscrizioni**

pignoramento, trascritta il 18/10/2011 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 62838/42686, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da mancato pagamento rate mutuo

pignoramento, trascritta il 03/02/2022 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 6928/4839, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da mancato pagamento rate mutuo

- **Pignoramenti**

pignoramento, trascritta il 18/10/2011 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 62838/42686, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da mancato pagamento rate mutuo

pignoramento, trascritta il 03/02/2022 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 6928/4839, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da mancato pagamento rate mutuo

5.3. Eventuali note/osservazioni

//

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio EMMECI CONDOMINI s.r.l.s. di Giussago (PV) che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 14,36

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 2.800,00

Debito complessivo nei confronti del condominio € 24.979,88 di cui circa 5.700,00 relativi all'ultimo biennio.

L'amministratore riferisce che sono in corso i lavori del c.d. superbonus 110% per il quale non sono emesse rate straordinarie ed è stato effettuato un progetto quinquennale con rate mensili (ordinarie e straordinarie). L'esercizio 2022/23 è il quarto; nelle rate ordinarie è previsto anche un piano di rientro iniziato a fine 2019 che prevede un esborso del condominio per €1 8.000,00 annui di cui si è scelto che tutti i condomini si accollassero la quota indipendentemente dalla data di acquisto.

In tutto questo il condominio attualmente ha un bilancio preventivo pari ad € 200.000,00 annui, una volta finito il c.d. superbonus, considerando anche che è intenzione istituire il servizio di portierato per monitorare costantemente lo stabile, le spese condominiali potranno scendere intorno a € 90.000,00 comprensivi del debito MM SPA e dei due nuovi ascensori che sono in fase di installazione.

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

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta all'inizio degli anni '30 del secolo scorso, e comunque antecedentemente al 1 settembre 1967 e successivamente non ha subito interventi necessitanti di autorizzazione edilizia; attualmente è stata presentata una Cilas Superbonus per la quale i relativi lavori sono in corso di esecuzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

A seguito di accesso telematico presso l' Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Milano non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia inerente l' unità qui stimata.

7.2. Conformità edilizia:

L' immobile è difforme dallo stato autorizzato essendo presente una parete all'intero dell'originario vano giorno, opera che dovrà essere demolita.

7.3. Conformità catastale

L'immobile risulta difforma in conseguenza della presenza della parete di cui sopra.

8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle

transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove norme che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in loco, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	46,00	100%	46,00
		46,00		46,00
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note

le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

9.2. Fonti d'informazione

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/12/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 2406/2007

Descrizione: Appartamento: di mq. 42 al piano terzo, due locali e servizi con solaio e cantina., 1

Indirizzo: Via Arquà 10 Milano, MI Superfici principali e secondarie: 42

Prezzo: 82.500,00 pari a 1.964,29 Euro/mq

Valore Ctu: 40.678,20 pari a: 968,53 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.678,20 pari a: 968,53 Euro/mq

Distanza: 53.00 m

Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/09/2012

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1530/2009

Descrizione: Appartamento: piano 5° di mq. 51, due locali e servizi con vano solaio,

Indirizzo: Via Leoncavallo Ruggero, 45 Milano, MI Superfici principali e secondarie: 51

Prezzo: 83.000,00 pari a 1.627,45 Euro/mq

Valore Ctu: 76.767,00 pari a: 1.505,24 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.767,00 pari a: 1.505,24 Euro/mq

Distanza: 87.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/01/2019

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 71/2018

Descrizione: A. Appartamento della sup. commerciale di 52,00 mq., posto al primo piano di un fabbricato condominiale con affaccio diretto sul cortile interno; internamente si presenta con un locale soggiorno cucina dal quale si accede direttamente al bagno ed una camera da letto.A1. Cantina composta da un unico piccolo locale di 1 mq, sviluppa una sup. commerciale di 0,25 mq., 2

Indirizzo: Viale Monza 90 Milano, MI Superfici principali e secondarie: 52

Prezzo: 96.800,00 pari a 1.861,54 Euro/mq

Valore Ctu: 79.013,40 pari a: 1.519,49 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 80.000,00 pari a: 1.538,46 Euro/mq

Distanza: 800.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/04/2013

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 192/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 87 piano terra, composto da due locali con soppalco e bagno, con annessi due locali al piano seminterrato accessibili mediante scala interna., 2

Indirizzo: Via Martiri Oscuri, 6 Milano, MI Superfici principali e secondarie: 87

Prezzo: 114.500,00 pari a 1.316,09 Euro/mq

Valore Ctu: 265.000,00 pari a: 3.045,98 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 112.500,00 pari a: 1.293,10 Euro/mq

Distanza: 841.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/05/2016

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 166/2010

Descrizione: Appartamento di mq. 109,50, piano 4°, 3 locali, doppi servizi e balconi, cantina e posto auto., 2

Indirizzo: Via GIULIO E CORRADO VENINI, 46 Milano, MI Superfici principali e secondarie: 110

Prezzo: 285.000,00 pari a 2.590,91 Euro/mq

Valore Ctu: 298.300,00 pari a: 2.711,82 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 298.300,00 pari a: 2.711,82 Euro/mq

Distanza: 1,022.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (13/06/2022)

Valore minimo: 2.303,00

Valore massimo: 2.703,00

Note: Zona Rovereto-Pasteur

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (13/06/2022)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.200,00

Note: Provincia: MILANO - Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	46,0	€ 2.000,00	€ 92.000,00
				€ 92.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 001	€ 92.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-4600
• Spese di regolarizzazione (demolizione tramezza)	-800
Spese condominiali insolute ultimo biennio	-5700
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 80.900,00
arrotondato	€ 81.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato

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

//

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

//

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

//

Il sottoscritto ing. Franco Nespolo 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 li, 21/06/2022

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie dei beni;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visura storica;
- 4) Bilancio consuntivo 2021/22;
- 5) Riparto consuntivo 2021/22;
- 6) Mail Amministratore condominio;
- 7) Atto di provenienza;
- 8) Attestazione AdE inesistenza contratti di locazione;
- 9) Certificato di Residenza Dewan Alam;
- 10) Certificato di residenza Dewan Shafiq
- 11) Copia privacy perizia;
- 12) Attestazioni invio perizia;