

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 228 2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

appartamento in via Groane 4 a Senago con annessa cantina.



## INDICE SINTETICO

### Dati catastali

#### Corpo A

Bene in Senago via Groane 4

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati catastali: foglio 5, particella 45, subalterno 15

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo, occupato in forza di contratto di locazione in corso di validità ma in scadenza.

### Contratti di locazione in essere

Esiste un contratto registrato.

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero Euro 88.000 (Euro 84.000 se occupato)



# LOTTO 1

## Appartamento con cantina

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione del bene, ci sia attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

Il rilievo è stato effettuato in loco sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

### CORPO A

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Senago (MI) via Groane 4, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo della **scala A**, composto da due locali oltre servizi (cucina abitabile annessa al soggiorno e bagno) e un balcone, con annessa cantina a piano cantinato.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile.

Eventuali comproprietari oltre a ... .. e a ... .., nessuno.

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)

##### Intestati

- ... .., nato a ... il ... .., C.f. ... .. e
- ... .. nata a ... il ... .., C.f. ... ..

entrambi residenti in via ... a ... (...), in regime di separazione dei beni, per la piena proprietà in quote pari a ½ **ciascuno indiviso**.

##### Dati identificativi: fg. 5 part. 45 sub. 15

Dati classamento: Foglio 5, Particella 45, Sub. 15, Categoria A/3 Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie 70 mq, escluse aree scoperte 67 mq, Rendita 302,13 Euro

Indirizzo: via Groane 4, piano: 3, S1

#### 1.4. Coerenze

##### Appartamento.

Da Nord in senso orario, appartamento di terzi, giardino condominiale, appartamento di terzi, vano scale e disimpegno.



**Cantina.**

Da Nord in senso orario, corridoio da cui si accede, cantina di terzi, cantina di terzi, corridoio.

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

Nessuna.

**2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Senago (MI), comune della città Metropolitana di poco più di 20.000 abitanti di cui circa il 7% di origine straniera con prevalenza di Romeni e Albanesi.

Fascia/zona: periferica al limite del confine (strada Provinciale 44) con Palazzolo Milanese.

Destinazione prevalente, residenziale e industriale (cave di sabbia, ancora in funzione, cave di argilla ormai dismesse ma comunque attive nell'importazione per la produzione di laterizi, cava Mascheroni strade).

Tipologia prevalente della parte residenziale, abitazioni di tipo popolare e civile.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni genere e grado, supermercati, ampie zone verdi (parte dei territori comunali sono inclusi nell'area del Parco delle Groane; inoltre, il territorio comunale è attraversato dal Canale Villoresi.

Principali collegamenti pubblici:

Compagnie ferroviarie, Trenord: durata media 21 minuti e frequenza 30 minuti.

A.t.m.: durata media 16/20 minuti e frequenza 10 minuti oppure in autobus di linea frequenza ogni ora.

Autobus privati (Air Pullman S.p.a.): durata media 27 minuti e frequenza  $\frac{3}{4}$  volte al giorno; la località Castelletto è servita dalla tranvia Milano-Limbiato.

Collegamento alla rete stradale: a poche centinaia di metri la strada Provinciale 44 che collega direttamente Senago a Milano.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)**

Edificio di 7 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni Settanta del secolo scorso.

- struttura: c.a. e mattoni;
- copertura a falde con gronda in c.a. con manto in guaina ardesiata.
- facciate: intonacate e tinteggiate nel colore verde oliva con un basso zoccolo rivestito in pietra naturale che corrisponde alla porzione fuori terra del piano seminterrato
- accesso: al comparto mediante cancello in ferro verniciato; alla scala, mediante portoncino in ferro verniciato di colore nero e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente (ma preceduta da rampa di scale e gradino prima del portoncino il ferro e vetro.
- portineria: assente;
- cortile pavimentato in asfalto



- condizioni generali dello stabile: buone

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Abitazione di tipo civile, posta al piano terzo composta da ingresso, soggiorno con spazio cottura (che può essere chiuso e divenire cucina abitabile), una camera, un bagno e un balcone. Al piano seminterrato è presente la cantina pertinenziale che è al rustico.

#### Corpo A:

##### Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina fino all'altezza delle porte.
- pavimenti: in piastrelle in ceramica (gres).
- infissi esterni: in pvc con vetro doppio in buone condizioni, con sistema di oscuramento tipo tapparelle.
- porta d'accesso: con semplice blindatura;
- porte interne: in legno tamburato verniciate di bianco;
- impianto citofonico: presente, tipologia audio;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato a termosifoni in acciaio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca; è presente un gradino tra la zona del lavabo e la zona dei sanitari.
- impianto di condizionamento: presente con moto condensante sul balcone e due split uno in soggiorno a lato della finestra e uno in camera;
- altezza dei locali: fino a m 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: molto ben tenuto.

### 2.4. Certificazioni energetiche (all. 3a):

Presso il catasto energetico l'appartamento non risulta censito. Tuttavia, nell'Atto di provenienza si specifica che ai sensi e per gli effetti della Legge Regione Lombardia 10 del 29.06.2009 modificativa della Legge Regione Lombardia 24 del 11.12.2006 (comma 4 bis art 25), si allega l'Attestato di Certificazione Energetica vidimato dal Comune di Senago in data 24.09.2009 numero 167/09.

#### (all. 3b)

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Assente.

### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Assente.



### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22.06.2022 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode si è verificato che esso è abitato da [REDACTED] [REDACTED] che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia in forza di contratto di locazione registrato (**all. 4a e 4b**). L'unità immobiliare è, pertanto, occupata, anche ai fini della procedura ma verosimilmente sarà libera al momento della proposta in vendita.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura non trascritto e avente l'esecutato quale dante causam come verificato (**all. 4**).

Il contratto per uso abitativo a nome della persona che attualmente occupa l'immobile ha scadenza naturale il 31.10.2022.

Il canone prevede 5640 euro / annue oltre a 1.56 Euro per spese condominiali annue.

Sul contratto si fa riferimento alla possibilità che il proprietario o un suo amministratore acceda all'immobile il martedì e il venerdì di tutte le settimane, previo avviso, dalle 17:00 alle 20:00.

### 4 PROVENIENZA (all. 6)

#### 4.1. Attuali proprietari

- ... .., nato a ... il ... .., C.f. ... .. e
- ... .. nata a ... il giorno ... .., C.f. ... ..,

entrambi residenti in via ... a ... (...), in regime di separazione de beni, per la piena proprietà in quote pari a 1/2 **ciascuno indiviso**.

In forza di atto di compravendita in autentica del notaio Alberto Villa in data 22.10.2009 numero di repertorio **78.295/21.849** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Milano 2** in data **9.11.2009** al numero di Registro generale **150.296** e numero di Registro particolare **94.870** da ... .., nata a ... (...) in data ... .., C.f. ... .., per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà**

(**all. 6**).

#### 4.2. Precedenti proprietari

- ... .., nata a ... (...) in data ... .., C.f. ... .., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Immobile ricevuto per:

- per la quota di 1/2 con atto di vendita in data 18 .07.1980, numero di repertorio 14.261/3.485 a firma di Antonio Carimati notaio in Milano, registrato a Milano atti pubblici il 29.07.1980 al numero 18.565 serie A/2, e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari – ufficio del territorio di Milano 2 il giorno 01.08.1980 ai numeri 46.537/37.983;
- per la restante quota di 1/2 (un mezzo) con atto di cessione di diritti in autentica di Lucio Mottola notaio in Paderno Dugnano in data 24.03.1988, numero di repertorio 54.239 registrato a Desio il 7.04.1988 al numero 1.384, e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari – ufficio del territorio di Milano 2 il 26.04.1988 ai numeri



33.121/24.241

Nella Relazione notarile in atti, si fa riferimento a:

scrittura privata tipo compravendita dal notaio **Lucio Mottola** del **24.03.1988** numero di repertorio **54.239** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Milano 2** in data **26.04.1988** al numero di Registro generale **33.121** e numero di Registro particolare **24.241**.

- ... ..., nato a ... (...) in data ... .., C.f. ... .. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- ... ..

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla *Certificazione notarile* in atti a firma del notaio Vincenzo Calderini in Santa Maria Capua Vetere (CE), alla data del 05.05.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio – nessuna nota da estrarre - **(all. 5)**) alla data del 14.01.2022 si evincono le seguenti formalità.

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

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nel Regolamento di condominio si fa riferimento ad un'area scoperta (che purtroppo non è rappresentata) che è di proprietà comune ai due fabbricati e che è gravata da una servitù di passo pedonale e carrabile ad uso pubblico.

Alcuni locali posto al piano seminterrato del fabbricato A, sono comuni anche al fabbricato B. Per il dettaglio si veda il Regolamento di condominio.

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

*Si segnala che l'ispezione ipotecaria fatta sia sull'immobile che "per soggetto" presso l'Agenzia delle Entrate **(all. 5)** non ha prodotto nessun elenco. Le iscrizioni di seguito riportate che corrispondono all'ipoteca e al pignoramento sono state desunte dalla certificazione notarile (che è aggiornata all'aprile del 2022).*

- **Iscrizioni**

1. Iscrizione del 09.09.2019 - Registro Particolare 30.311, Registro Generale 150.297 Pubblico ufficiale Alberto villa, Repertorio 78.296/21.850 del 09.11.2019 tipo ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.



L'ipoteca è a favore di ... .. con sede in ..., C.f. ... .. .., domicilio ipotecario eletto in ..., per capitale di Euro 135.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 243.000,00, durata 30 anni, a carico di ... .. nato a Milano in data ... .. .., C.f. ... .. .. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, e ... .. nata a Milano in data ... .. .., C.f. ... .. .. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 45 Subalterno 15 sito nel comune di Senago (MI) di cui alla procedura. Grava sulla quota intera.

#### ● Pignoramenti

**Pignoramento** contro ... .., nato a ... il ... .. .., C.f. ... .. .. e ... .. nata a ... il giorno ... .. .., C.f. ... .. .., entrambi residenti in via ... a ... (...), per la piena proprietà in quote pari a 1/2 **ciascuno indiviso** in favore di ... con sede in ... C.f. e P. I.v.a. ... .. ..

Il pignoramento grava sull'intero.

Il pignoramento risulta iscritto a Milano in data 26.02.2022 numero di repertorio 3.296 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai numeri di Registro particolare 40.158 e Registro generale 59.486 in data 29.04.2022

#### ● Altre trascrizioni

*Si segnala che l'ispezione ipotecaria fatta sia sull'immobile che "per soggetto" presso l'Agenzia delle Entrate (all. 5) non ha prodotto nessun elenco. Le iscrizioni di seguito riportate che corrispondono all'ipoteca e al pignoramento sono state desunte dalla certificazione notarile (che è aggiornata all'aprile del 2022).*

Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 CONDOMINIO

L'amministratore ha fornito le informazioni che seguono (all. 9a).

### 6.1. Spese di gestione condominiale (all. 9a)

Il condominio è amministrato dallo Studio Iuculano Amministrazioni Immobiliari S.r.l., C.f. 11190640968

- I millesimi di proprietà sono 17,00.
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.700 Euro.
- Arretrati a carico della proprietà degli ultimi 2 anni (2020/2022): debito attuale Euro 2.453 composto da saldo gestione 2021/22 per Euro 2.049 + prima rata anticipata 22/23 Euro 404.
- L'esercizio in corso va dal 01.05.2022 al 30.04.2023 e l'assemblea deve essere ancora effettuata.
- Non ci sono spese straordinarie annue deliberate di gestione dell'immobile, anni 2020/2022.
- Nessuna spese straordinaria di gestione immobili, già deliberata ma non ancora scadute al momento della perizia.
- Le spese condominiali complessive scadute ed insolute alla data della perizia



corrispondono a Euro 2.453

- Non vi è Certificazione energetica condominiale.
- Non vi sono cause in corso tra i proprietari e il condominio.
- Il riscaldamento avviene con caldaia a gas condominiale e caldaie private per produzione acqua calda.

L'amministratore trasmette anche alcune planimetrie (che rispetto al piano terzo e all'appartamento oggetto di valutazione non corrispondono (**all. 9b** sarà da verificare se corrispondono agli atti di fabbrica o meno) del fabbricato e il Regolamento di condomini (**all. 9c**).

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 (all. 9)

Nel Regolamento di condominio di fa riferimento ad un'area scoperta (che purtroppo non è rappresentata) che è di proprietà comune ai due fabbricati e che è gravata da una servitù di passo pedonale e carrabile ad uso pubblico.

Alcuni locali posto al piano seminterrato del fabbricato A sono comuni anche al fabbricato B. Per il dettaglio si veda il Regolamento di condominio.

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile e l'unità immobiliare non sono accessibili, ma adattabili (servoscala per superamento della rampa che conduce alla quota del piano rialzato da cui parte l'ascensore), oltre alle necessarie modifiche interne.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta inserito in Ambiti con Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di media densità e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali e dell'epoca della sua costruzione.

### 7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente ufficio del Comune (all. 8)

In data 14.09.2022 è stata fatta Istanza di accesso agli atti (**all. 8a**) re – inoltro per mancata protocollazione) e sono stati pagati i diritti di segreteria (**all. 8b**). Ad oggi non si è ancora visionato il fascicolo.

Dall'*Atto di provenienza* del 22.10.20009, Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Senago il 14.02.1966 numero 100/36, con abitabilità rilasciata il 6.10.1978 e che in esso e nelle parti comuni condominiali non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi ad eccezione di opere interne debitamente comunicate al Sindaco del Comune di Senago in data 18.04.2000 a norma dell'art.48 della Legge 28.02.1985 numero 47.

- Licenza per opere edilizie del 6.10.1978 atti 100 / 36



- Certificato di abitabilità del 06.10.1978

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme poiché è stata rimossa (non si sa quando) la parete interna alla camera che sulla planimetria catastale identificava un ripostiglio senza aver predisposto una pratica edilizia. Vi è, inoltre un problema di regolamentarità legato alla mancanza di un serramento (porta) tra spazio cottura aperto sul soggiorno e bagno con accesso dal corridoio né, comunque, regolamentare: vi è, infatti, un problema di regolamentarità legato alla mancanza di un serramento (porta) tra spazio cottura aperto sul soggiorno e bagno con accesso dal corridoio (cfr mancanza del "disimpegno"); inoltre non regolamentare la dimensione della camera in rapporto alle finestre (avendo inglobato nella camera anche l'originario ripostiglio, devono essere verificati i corretti rapporti illuminanti). Infine, vi è un gradino in bagno che rende l'immobile non visitabile (da verificare è se adattabile con modifiche rilevanti); il fabbricato in ogni caso attualmente non sarebbe accessibile per la presenza di un dislivello prima del portoncino di ingresso alla scala e per la presenza di una rampa che porta alla quota di partenza dell'ascensore che non è corredato di servoscale.

La conformità e la regolarizzazione sono possibili.

La conformità è ottenibile se la situazione attuale (senza divisorio all'interno della camera) fosse regolamentare dal punto di vista edilizio ed igienico sanitario (rapporti aeranti e illuminanti in relazione alla profondità dei locali) e, dopo verifica positiva della precedente considerazione, previa **CILA a sanatoria onerosa** (circa **1.000 Euro** oltre alle spese tecniche stimate in **500 Euro**).

A seguire la variazione catastale comporterebbe un costo di Euro **250 + 50 Euro di spese oltre alla separazione della cantina (obbligatoria)** che comporterebbe altre **50 Euro** di spese.

In alternativa, è possibile ripristinare fisicamente la divisione all'interno della stanza con una parete in cartongesso; tale lavorazione eseguibile "in economia", costerebbe quanto la precedente soluzione.

La regolarizzazione è possibile ponendo un serramento all'inizio del corridoio e definendo così l'antibagno, dichiarando il gradino del bagno e verificando i rapporti aeranti e illuminanti tra superficie della camera e superficie illuminante e/o apribile; in caso riducendo la dimensione della camera e ripristinando una sorta di cabina armadio / ripostiglio.

## 7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme poiché è stata rimossa (non si sa quando) la parete interna alla camera che sulla planimetria catastale identificava un ripostiglio (una non conformità all'origine non particolarmente significativa).

La conformità è ottenibile se la situazione attuale (senza divisorio all'interno della camera) fosse regolamentare dal punto di vista edilizio ed igienico sanitario (rapporti aeranti e illuminanti in relazione alla profondità dei locali) e, dopo verifica positiva della precedente considerazione, previa **CILA a sanatoria onerosa** (circa **1.000 Euro** oltre alle spese tecniche stimate in **500 Euro**).

A seguire la variazione catastale comporterebbe un costo di Euro **250 + 50 Euro di spese oltre alla separazione della cantina (obbligatoria)** che comporterebbe altre **50 Euro** di spese.

In alternativa, è possibile ripristinare fisicamente la divisione all'interno della stanza con una parete in cartongesso; tale lavorazione eseguibile "in economia", costerebbe quanto la precedente soluzione.



## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

#### Lotto 1.

Destinazione	Superficie		S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
	lorda (mq)	Superficie utile netta			
appartamento	66	57,79		100%	66,00
con cantina			3,48	25%	0,87
balcone			9,29	30%	2,79
	<b>66,00</b>				<b>69,66</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 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.

Il mercato immobiliare per il comparto residenziale è molto dinamico.

### 9.2. Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Senago

Fascia/Zona: D1, periferica

Valore mercato, prezzo min. 1.050 / prezzo max. 1.450 Euro/mq

Valore di locazione, prezzo min. 3,5 / prezzo max. 5,2 Euro/mq x mese

- Borsino immobiliare

Valore mercato, prezzo per appartamenti in immobili di fascia media 999/ 1.260 Euro /mq

### 9.3. Valutazione LOTTO 1



Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
appartamento	A3	<b>66,00</b>		
con cantina		<b>0,87</b>		
balcone		<b>2,79</b>		
		<b>69,66</b>	1.350,00	<b>94.036,95</b>

#### 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

<b>Valore stimato</b>	<b>94.036,95</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.701,85
Spese per dare la conformità edilizia catastale (o mediante intervento sull'esistente o mediante pratica edilizia a sanatoria.	2.000,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	87.335,10
arrotondato	<b>88.000,00</b>
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato</u>	<b>83.600,00</b>
arrotondato	<b>84.000,00</b>

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione (di Euro 5.640 annue, oltre alle spese per Euro 1.560 annue) è congruo rispetto ai valori reali di zona e di tempo e confrontabile, con le valutazioni di TeMa Milano (circa 7.500 + le spese 2.500). Il contratto scadrà (4 anni aggiuntivi ai primi) il 31.10.2022

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

*Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato*

## 12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

- Esiste un contratto di locazione registrato e in vigore: l'immobile risulterà alla data di udienza locato ma libero per la successiva vendita. Viene, pertanto, valutato come libero.
- Nei passaggi di proprietà dalla Visura catastale storica non si evidenzia il passaggio precedente a quello di acquisto da parte degli attuali proprietari, cioè non figura la compravendita da [REDACTED] a [REDACTED]; il passaggio viene riportato



nella certificazione notarile in atti. Nell'atto di compravendita si fa riferimento ad una provenienza diversa rispetto a quanto indicato nella Relazione notarile.

- L'ispezione ipotecaria con oggetto l'immobile non presenta elenchi di trascrizioni o iscrizioni (risulta vuota), nemmeno quella del recente pignoramento.
- L'immobile non è conforme alla planimetria catastale; verosimilmente non è conforme al progetto edilizio, né comunque regolamentare: vi è, infatti, un problema di regolamentarità legato alla mancanza di un serramento (porta) tra spazio cottura aperto sul soggiorno e bagno con accesso dal corridoio (cfr mancanza del "disimpegno"); inoltre non regolamentare la dimensione della camera in rapporto alle finestre (avendo inglobato nella camera anche l'originario ripostiglio, devono essere verificati i corretti rapporti illuminanti). Infine, vi è un gradino in bagno che rende l'immobile non visitabile (da verificare è se adattabile con modifiche rilevanti); il fabbricato, in ogni caso, attualmente non sarebbe accessibile per la presenza di un dislivello prima del portoncino di ingresso alla scala e per la presenza di una rampa che porta alla quota di partenza dell'ascensore che non è corredato di servoscale.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi 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 riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, li 14.09.2022, l'Esperto nominato

### **ALLEGATI**

- 1) Rilievo fotografico.
- 2) Visura storica per immobile.
- 3) APE (assente).
- 4) Contratti di locazione.
- 5) Vincoli ed oneri.
- 6) Atto di provenienza.
- 7) Planimetria catastale
- 8) **Atti di fabbrica e agibilità.**
- 9) Aspetti di natura condominiale e Regolamento condominiale

